



**UHASSELT**

**KU LEUVEN**



**Maastricht University**

KNOWLEDGE IN ACTION

## Faculteit Rechten

master in de rechten

### *Masterthesis*

#### *Fiscale overmacht' bij renovatie- en verbouwingswerken*

#### **Lotte Degol**

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten, afstudeerrichting rechten

#### **PROMOTOR :**

Prof. dr. Elly VAN DE VELDE

De transnationale Universiteit Limburg is een uniek samenwerkingsverband van twee universiteiten in twee landen: de Universiteit Hasselt en Maastricht University.



**UHASSELT**

KNOWLEDGE IN ACTION

[www.uhasselt.be](http://www.uhasselt.be)  
Universiteit Hasselt  
Campus Hasselt:  
Martelarenlaan 42 | 3500 Hasselt  
Campus Diepenbeek:  
Agoralaan Gebouw D | 3590 Diepenbeek

**2022**  
**2023**



**Maastricht University**

# **Faculteit Rechten**

master in de rechten

## ***Masterthesis***

### ***Fiscale overmacht' bij renovatie- en verbouwingen***

#### **Lotte Degol**

Scriptie ingediend tot het behalen van de graad van master in de rechten, afstudeerrichting rechten

#### **PROMOTOR :**

Prof. dr. Elly VAN DE VELDE



## Samenvatting

Fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwingswerken is een fenomeen dat zich de laatste jaren voordoet bij de aankoop van een gezinswoning om op te knappen. De belastingplichtige kan bij de aankoop van een gezinswoning aanspraak maken op enkele belastingverminderingen van de registratierechten. Deze kan bijvoorbeeld kiezen voor het verlaagd tarief voor de enige eigen woning of kan een "ingrijpende energetische renovatie" ondergaan. Toch zijn er enkele voorwaarden aan deze verminderingen gekoppeld zoals de verplichting om binnen een bepaalde termijn de domicilie op het adres van de woning te vestigen. Soms lopen de verbouwingswerken door uiteenlopende omstandigheden uit, hierdoor kan de belastingplichtige niet aan de genoemde voorwaarde voldoen. Deze loopt dan het risico om extra belastingen op te lopen. Sommige van deze omstandigheden kunnen echter als overmacht beschouwd worden. Als overmacht met succes wordt ingeroepen zijn deze extra belastingen niet verschuldigd. Het probleem is echter de onduidelijkheid over wanneer overmacht voor deze fiscale materies ingeroepen kan worden, daarom wordt dit in deze scriptie onderzocht.

Allereerst wordt er een opsomming van de belastingverminderingen bij registratierechten gegeven die gepaard kunnen gaan met renovatie- en verbouwingswerken. Door het niet voldoen aan de voorwaarden van de belastingverminderingen kan fiscale overmacht in bepaalde omstandigheden namelijk aan de orde zijn.

Als tweede wordt er verder ingegaan op de invulling van het overmachtsbegrip. Er wordt er begonnen met een invulling van het overmachtsbegrip voor het gemeen recht. Daarna wordt er verder ingegaan op overmacht specifiek in het fiscaal recht en voor rechtspraak die gaat over de in het eerste deel besproken verminderingen. Hierbij wordt duidelijk dat de beschrijving van 'fiscale' overmacht soms afwijkt van die in het gemeen recht. Vervolgens wordt er verder ingegaan op de specifieke toepassingsgevallen van fiscale overmacht. Er wordt hier ingegaan op de toepassingsgevallen die in de praktijk wel of niet aanvaard kunnen worden als overmacht. Situaties zoals bijvoorbeeld ziekte, relatiebreuk en verbogen gebreken worden hier besproken. Hierbij wordt duidelijk dat er veel van de specifieke omstandigheden en de bewijsvoering zal afhangen.

Het rechtsvergelijkende gedeelte maakt vervolgens eerst een vergelijking op territoriaal niveau van welke belastingverminderingen er in de andere gewesten van toepassing zijn. In een tweede onderdeel van de rechtsvergelijking zal nagegaan worden hoe het rechtsbeginsel 'fiscale' overmacht in de andere twee gewesten gehanteerd wordt. Uit deze vergelijking blijkt onder andere dat Vlaanderen niet altijd een voorbeeld moet nemen aan deze gewesten.

Hierop aansluitend volgt er een bevraging van rechtspractici omtrent verschillende aspecten van de materie. Dit onder andere om in het laatste deel aanbevelingen te kunnen formuleren naar verschillende actoren toe. Deze aanbevelingen worden gedaan om de regeling omtrent fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwingswerken te kunnen verbeteren. Uit deze aanbevelingen zal blijken dat vooral de informatieplicht bij verschillende actoren nog bevorderd moet worden.



## Dankwoord

De masterscriptie kan gezien worden als een intensieve periode waarin de laatstejaarsstudent voor de laatste keer het beste van zichzelf geeft. Dit met oog op de afronding van de mooie en leerzame rechtenstudie en met het doel zichzelf klaar te stomen voor de praktijk. Persoonlijk heb ik voor dit werk voor mijn eigen onderwerp gekozen, namelijk "fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwwerken". Een onderwerp dat mij erg aanbelangt door de complexiteit van de materie en waar ik tijdens mijn tiendaagse stage bij een advocaat voor het eerst mee in aanraking ben gekomen. Ik wil dit kantoor dan ook bedanken om mij deze materie aan te rijken.

De masterscriptie is een complex werk dat niet zonder slag of stoten afgerond kan worden. Het vergt veel tijd, vele aanpassingen en vooral geduld. Toch geeft het resultaat veel voldoening en een nog grotere interesse in het recht. Ik wil dan ook in de eerste plaats mijn promotor Elly Van de Velde bedanken om mij met dit complexe proces verder te helpen. Zonder haar expertise in het fiscaal recht en alle handige feedback was ik dan ook nooit zo ver gekomen.

Ook wil ik een aantal personen bedanken die hebben bijgedragen tot mijn sociaalwetenschappelijk onderzoek. Bij deze wil ik Casper Kikken bedanken voor de ondersteuning om het sociaalwetenschappelijk onderzoek op een correcte manier uit te voeren. Verder wil ik natuurlijk ook alle respondenten en de personen die mij geholpen hebben met deze respondenten te zoeken bedanken.

Tot slot had ik dit ook niet gekund zonder alle steun van mijn familie, vrienden en vooral mijn vriend. Ik wil hen heel graag bedanken voor alle ondersteuning de voorbije periode en om altijd klaar te staan met een luisterend oor.

Lotte Degol,  
Averbode, 15 mei 2023.



# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b> .....	1
<b>Dankwoord</b> .....	3
<b>Inhoudsopgave</b> .....	5
<b>Inleiding</b> .....	7
<b>Deel I. Fiscaliteit bij renovatie- en verbouwingswerken</b> .....	13
Hoofdstuk I. Verlaagd tarief bij het verkooprecht .....	13
Hoofdstuk II. Ingrijpende energetische renovatie of sloop en heropbouw .....	16
Hoofdstuk III. Meeneembaarheid van de registratiebelasting .....	18
Hoofdstuk IV. Tussentijdse conclusie .....	19
<b>Deel II. Het begrip (fiscale) overmacht</b> .....	21
Hoofdstuk I. Overmacht in het gemeen verbintenissenrecht.....	21
1.1 Het begrip en de toepassingsvoorwaarden .....	21
1.2 Overmacht en de coronacrisis.....	23
Hoofdstuk II. Fiscale overmacht.....	25
2.1 Fiscale overmacht en de Vlaamse Belastingdienst .....	25
2.2 Mogelijkheden tot het inroepen van fiscale overmacht .....	26
2.3 Fiscale overmacht en de verschillende interpretaties in de rechtspraak .....	27
Hoofdstuk III. Tussentijdse conclusie .....	33
<b>Deel III. Toepassingsgevallen van fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwingswerken</b> .....	35
Hoofdstuk I. Overlijden .....	35
Hoofdstuk II. Ernstige ziekte of ongeluk .....	36
Hoofdstuk III. Verandering in het gezinsleven .....	37
3.1 Verbreken van een relatie .....	37
3.2 Aangaan van een nieuwe relatie.....	39
3.3 Zwangerschap .....	40
Hoofdstuk IV. Verandering in het beroepsleven .....	40
Hoofdstuk V. Juridische stoornissen .....	41
Hoofdstuk VI. Financiële problemen.....	42
Hoofdstuk VII. Lang aanslepende renovatiewerken.....	42
Hoofdstuk VIII. Tussentijdse conclusie .....	45
<b>Deel IV. Een vergelijkende studie met Wallonië en Brussel</b> .....	47
Hoofdstuk I. Belastingverminderingen van toepassing in de gewesten .....	47
1.1 Het Waals Gewest .....	47
1.2 Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest .....	49
Hoofdstuk II. Fiscale overmacht in de verschillende gewesten .....	51
2.1 Het Waals Gewest .....	51
2.2 Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest .....	53
Hoofdstuk III. Commentaar van de federale Ombudsman.....	54
Hoofdstuk IV. Tussentijdse conclusie .....	55
<b>Deel V. De standpunten van rechtspractici</b> .....	57



Hoofdstuk I. VLABEL .....	57
1.1 Standpunten over de regelgeving van de huidige belastingverminderingen .....	57
1.2 Standpunten over de toepassing van fiscale overmacht .....	59
1.3 Mogelijkheden tot bezwaar bij VLABEL .....	62
Hoofdstuk II. De Vlaamse Ombudsdienst .....	63
2.1 Inhoud en suggesties bij jaarrapporten en commissieverslagen .....	63
2.2 Interview met een respondent van de Vlaamse Ombudsdienst .....	68
Hoofdstuk III. Interviews met rechters .....	73
3.1 De evolutie van het aantal zaken .....	73
3.2 De interpretatie van het fiscaal overmachtsbegrip in het algemeen .....	73
3.3 De interpretatie van het overmachtsbegrip in specifieke situaties .....	75
3.4 De toepassing van de sancties als overmacht niet wordt aanvaard .....	79
3.5 De visie op de huidige regeling rond fiscale overmacht .....	80
Hoofdstuk IV. Enquêtes bij advocaten .....	82
Hoofdstuk V. Tussentijdse conclusie .....	85
<b>Deel VI. Enkele aanbevelingen</b> .....	<b>87</b>
Hoofdstuk I. Wetgever .....	87
Hoofdstuk II. VLABEL .....	89
Hoofdstuk III. Rechters .....	90
Hoofdstuk IV. Advocaten .....	91
Hoofdstuk V. Notarissen .....	91
Hoofdstuk VI. Tussentijdse conclusie .....	92
<b>Conclusie</b> .....	<b>93</b>
<b>Lijst van geraadpleegde werken</b> .....	<b>95</b>

# Inleiding

## Onderwerp en probleemstelling

1. De Vlaming kan in veel gevallen beroep doen op een belastingvermindering van de registratierechten indien deze een woning aankoopt. Een voorbeeld van een belastingvermindering bij registratierechten is het verlaagd tarief van het verkooprecht bij de aankoop van de enige eigen woning. In dit geval bedragen de registratierechten slechts 3%, waar het normaal tarief vastgesteld is op 12%. Toch zijn aan zulke belastingverminderingen voorwaarden gekoppeld waaraan de belastingplichtige moet voldoen om aanspraak te (blijven) maken op deze vermindering. Hierbij kan vooral gedacht worden aan de voorwaarde die gesteld wordt om binnen een bepaalde termijn de woning te betrekken en de domicilie op dit adres te vestigen. Voor het hierboven besproken voorbeeld bedraagt deze termijn 3 jaar. De belastingplichtige moet soms nog renovatie- en verbouwingswerken uitvoeren vooraleer deze zijn domicilie op het adres van de woning kan vestigen en hier de hoofdverblijfplaats van kan maken. Soms lopen er een aantal zaken mis tijdens de verbouwingsperiode waardoor er niet aan deze domicilievoorwaarde van de belastingvermindering kan voldaan worden. Indien er niet aan deze voorwaarde voldaan is, loopt de belastingplichtige normaal gezien het risico op het moeten betalen van aanvullende registratierechten en een belastingverhoging. In bepaalde omstandigheden kunnen deze personen zich echter beroepen op het algemeen rechtsbeginsel 'overmacht' om ervoor te zorgen dat er geen sancties verbonden zijn aan het niet respecteren van de termijnen.

2. Het probleem is echter dat het niet altijd duidelijk is wanneer overmacht in het fiscaal recht ingeroepen kan worden. Er is in de fiscale wetgeving nergens een definitie van 'fiscale' overmacht te vinden, alsook geen lijst van wat als overmacht beschouwd kan worden. Het Burgerlijk Wetboek bevat wel een definitie van het gemeen overmachtsbegrip, maar de vraag hierbij is of dit begrip ook toegepast moet worden binnen het fiscaal recht. Om enkele richtlijnen te vinden over het begrip overmacht in het fiscaal recht kan voorlopig enkel naar standpunten van de Vlaamse Belastingdienst (hierna VLABEL), rechtspraak en rechtsleer gekeken worden. De wet is met andere woorden vaag over dit onderwerp en dient daarom ingevuld te worden.

3. Het overkoepelend onderwerp van deze masterscriptie zal dan ook 'fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwingswerken' zijn. Er wordt onderzoek gedaan naar wat de gangbare beschrijving van fiscale overmacht is op basis van rechtspraak en de standpunten van VLABEL hierover. Ook de omstandigheden waarin overmacht kan worden aangenomen bij renovatie- en verbouwingswerken worden onderzocht. Bovendien is het belangrijk om tot aanbevelingen te komen over de manier waarop de regelgeving en het fiscaal overmachtsbegrip verduidelijkt of verbeterd kan worden. Het doel is om met het onderzoek tot meer rechtszekerheid te komen.

## Afbakening van het onderwerp

4. Deze scriptie betreft enkel het onderzoek naar fiscale overmacht wat Vlaanderen betreft, met als uiteindelijk doel verduidelijking te brengen over het onderwerp fiscaliteit bij renovatie- en

verbouwingswerken. Enkel bij het vergelijkende gedeelte zal er verder worden ingegaan op de regeling binnen andere gewesten.

**5.** Bovendien gaat de scriptie enkel over fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwingswerken. Enkel de belastingverminderingen die relevant zijn voor renovatie- en verbouwingswerken worden besproken, deze hebben daarenboven allemaal betrekking op de vermindering van de registratierechten die betaald moeten worden bij de aankoop van een woning. Materies zoals erfbelasting en leegstandheffing komen niet aan bod.

## **Relevantie**

**6.** Dit onderwerp is actueel relevant omdat er steeds meer belastingvoordelen zijn waaraan er een 'domicilievoorwaarde' is gekoppeld. het meest recente belastingvoordeel is dat bij sloop en heropbouw van de enige eigen woning. Bovendien is het mogelijk dat meer en meer personen fiscale overmacht zullen inroepen in vergelijking met voorheen. Dit door bijvoorbeeld de aanslepende gevolgen van de coronacrisis, de opkomende bouwmaterialencrisis en de gevolgen van oorlogen zoals die in Oekraïne. De vraagstelling is of zulke recente fenomenen in bepaalde gevallen als overmacht beschouwd kunnen worden.

Theoretisch is dit onderzoek ook relevant omdat er momenteel in de rechtspraak verschillende interpretaties van fiscale overmacht mogelijk zijn die verwarring veroorzaken. Het is relevant om een duidelijker beeld te krijgen van fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwingswerken, tevens om eventueel de belastingdienst of wetgever te doen nadenken of er niet meer duidelijkheid nodig is over fiscale overmacht.

## **Onderzoeksvragen**

**7.** De centrale onderzoeksvraag van deze masterscriptie is: "Hoe moet het beginsel 'fiscale overmacht' voor renovatie- en verbouwingswerken gehanteerd worden in de huidige Vlaamse samenleving?"

**8.** Om deze onderzoeksvragen te beantwoorden is het belangrijk om een antwoord te geven op een aantal subonderzoeksvragen. Daarom zal de onderzoeksvraag ondersteund worden door de volgende subonderzoeksvragen:

- Welke Vlaamse belastingverminderingen van registratierechten die tot overmacht kunnen leiden spelen een rol bij renovatie- en verbouwingswerken?

- Wat betekent overmacht in het gemeen recht?

- Hoe wordt het overmachtsbegrip toegepast in de fiscale rechtspraak betreffende de belastingverminderingen bij registratierechten? Wat zijn de verschillende interpretatiemogelijkheden uit de rechtspraak?

- In welke situaties kan er van overmacht gesproken worden in de fiscale rechtspraak betreffende de belastingverminderingen van registratierechten?

- Hoe interpreteren de andere gewesten het overmachtsbegrip bij dit soort materies?

- Kan de overmachtsproblematiek deels verholpen worden door soepelere voorwaarden op te leggen bij de Vlaamse belastingverminderingen van registratierechten?
- Is er ruimte voor een (betere) verankering van dit overmachtsbegrip?
- Op welke manieren zou de regeling rond fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwingswerken nog verbeterd kunnen worden?

## **Onderzoeksmethodologie**

**9.** Het onderzoek voor deze masterscriptie is vooral monodisciplinair, maar hanteert toch ook enkele kwalitatieve en kwantitatieve onderzoeksmethoden. Er is vooreerst een literatuurstudie die gebaseerd is op de Belgische wetgeving, rechtspraak en rechtsleer. Zowel hogere als lagere rechtspraak nemen hier een belangrijke rol in. Deze literatuurstudie zal aangevuld worden met kwalitatieve- en kwantitatieve onderzoeksmethoden om verdere aanbevelingen te kunnen geven en stellingen te onderbouwen. Hiervoor worden zowel interviews als enquêtes afgenomen met rechtspractici die in aanraking komen met dit onderwerp.

**10.** Het onderzoek heeft voornamelijk als doel om aanbevelend te zijn naar het huidige kader dat bestaat voor fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwingswerken toe. Het huidige kader dat gebruikt wordt binnen wetgeving, de standpunten van VLABEL en rechtspraak worden eerst grondig onderzocht. Uit de rechtspraak worden de begripsomschrijvingen van overmacht in fiscale zaken gefilterd, alsook de specifieke situaties waarin overmacht al dan niet werd aangenomen.

**11.** Er is een rechtsvergelijkend gedeelte dat kan bijdragen om tot aanbevelingen te komen binnen dit onderzoek. Door een vergelijking te maken van hoe andere gewesten omgaan met overmacht in fiscale zaken, kan bekeken worden of dit beter of slechter lijkt te werken. Bovendien is het mogelijk dat deze gewesten veel eenduidiger zijn over welke definitie van overmacht hier moet worden gehanteerd.

**12.** Ook het gebruik van kwalitatieve en kwantitatieve onderzoeksmethoden kan bijdragen tot het bekomen tot aanbevelingen. Door de visie van rechtspractici op deze materie, kan bekeken worden waar deze visies gelijklopen. Op deze manier wordt duidelijk waar er al dan niet ingegrepen zou moeten worden bij deze materie.

## **Opbouw van het onderzoek**

**13.** Het eerste deel bevat een opsomming van de belastingverminderingen bij registratierechten die gepaard kunnen gaan met renovatie- en verbouwingswerken. De voorwaarden voor de belastingverminderingen worden grondig besproken. Door het niet voldoen aan deze voorwaarden kan fiscale overmacht in bepaalde omstandigheden namelijk aan de orde zijn. De beschrijving gebeurt vooral op basis van de standpunten van de VLABEL die een zeer belangrijke rol spelen voor dit deel. De informatie uit deze standpunten zal worden aangevuld met rechtspraak en rechtsleer om tot een volledige omschrijving van deze belastingvoordelen te kunnen komen.

**14.** Het tweede deel heeft als doel tot een algemeen theoretisch kader te komen van fiscale overmacht. In een eerste deelhoofdstuk wordt er begonnen met een beschrijving van wat overmacht in het gemeen verbintenissenrecht betekent. Ook wordt er ingegaan op hoe overmacht in het gemeen recht en de coronacrisis soms hand in hand kunnen gaan. Dit eerste deelhoofdstuk wordt vooral geschreven op basis van een samenvoeging van de bestaande literatuur, vaak ook al rekening houdend met de inwerkingtreding van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (hierna BW). In het tweede deelhoofdstuk wordt er verder ingegaan op overmacht specifiek in het fiscaal recht en specifiek voor rechtspraak die gaat over de in het eerste deel besproken belastingverminderingen. Hierbij wordt duidelijk dat de beschrijving van 'fiscale' overmacht soms kan afwijken van die in het gemeen recht. Fiscale overmacht is zoals eerder vermeld voor verschillende interpretaties vatbaar en deze zullen weergegeven worden. Aangezien deze verschillende interpretaties voortkomen uit rechtspraak, zal er bij dit deelhoofdstuk vooral aan rechtspraakinterpretatie gedaan worden. Dit zowel van hogere als lagere rechtspraak. Voor deze rechtspraakanalyse wordt eerst nog een korte toelichting gegeven over het standpunt van VLABEL omtrent de mogelijkheid tot het invoeren van overmacht, alsook een toelichting op welke manier dit ingeroepen kan worden.

**15.** Na het tweede deel wordt er in het derde deel verder ingegaan op de toepassingsgevallen van fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwingswerken. Er wordt hier ingegaan op de toepassingsgevallen die specifiek in de praktijk wel of niet aanvaard worden als overmacht. Hierbij wordt vooral nagegaan in welke situaties er rechtspraak bestaat over fiscale overmacht en vervolgens wordt er een overzicht gegeven van deze situaties. Dit deel zal vooral gebaseerd zijn op de bestaande lagere rechtspraak.

**16.** In het vierde deel zal er een rechtsvergelijking plaatsvinden. In dit deel zal er een vergelijking op territoriaal niveau worden gemaakt. In het eerste deelhoofdstuk zal er een uiteenzetting zijn over welke belastingverminderingen er in deze gewesten zijn die van toepassing kunnen zijn bij renovatie- en verbouwingswerken. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld klein beschrijf of abbatement. Er wordt hier een duidelijke vergelijking gemaakt tussen de voorwaarden voor deze belastingverminderingen en van de voorwaarden die van toepassing zijn bij de Vlaamse belastingverminderingen. De vergelijking van de regimes gebeurt voornamelijk op basis van rechtsleer. In een tweede onderdeel van de rechtsvergelijking zal nagegaan worden hoe het rechtsbeginsel overmacht in de andere twee gewesten gehanteerd wordt in de rechtspraak omtrent de in het eerste deelhoofdstuk besproken belastingverminderingen. Er wordt nagegaan of rechters in deze gewesten eveneens verschillende interpretatiemethodes van het overmachtsbegrip hanteren en in welke situaties overmacht al dan niet aanvaard wordt. Dit zal gebeuren op basis van wetgeving, rechtsleer en rechtspraak.

**17.** In het vijfde deel is er een weergave van de bevraging van verschillende rechtspractici. In het eerste en tweede deelhoofdstuk worden respondenten van VLABEL en de Vlaamse Ombudsdienst via een interview bevraagd over fiscale overmacht. Hierbij wordt gepeild naar hun ervaringen en standpunt over fiscale overmacht, wat volgens deze instanties de beschrijving zou moeten zijn, wat vaak voorkomende toepassingen zijn en wat hun toekomstperspectief met zicht op fiscale overmacht is. In het derde deelhoofdstuk worden ook rechters en raadsheren via een interview bevraagd naar

hun ervaringen met fiscale overmacht. Hierbij wordt nagegaan wanneer naar hun ervaring fiscale overmacht wordt aanvaard en wat zij vinden dat in de toekomst wel of niet voorzien moet worden. Bovendien wordt er gepolst naar de manier waarop zij overmacht interpreteren in fiscale zaken. In het vierde en laatste deelhoofdstuk worden advocaten via enquêtes bevraagd naar hun ervaringen met fiscale overmacht. Hierbij wordt nagegaan welke elementen deze belangrijk achten om fiscale overmacht te beargumenteren en wat de advocaten vinden dat in de toekomst wel of niet voorzien moet worden.

Voor dit deel wordt er volledig beroep gedaan op de technieken van het sociaalwetenschappelijk onderzoek.

**18.** Om tot een coherentie van de literatuurstudie, het rechtsvergelijkend onderzoek en het sociaalwetenschappelijk onderzoek te komen worden in het laatste deel enkele aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen betreffen de huidige regeling rond de belastingverminderingen en de toepassing van het overmachtsbegrip bij renovatie- en verbouwingswerken. Hierin worden de vorige delen samengevoegd, met als toevoeging een eigen kritische blik op wat er al dan niet nodig kan zijn ter verbetering. Het kan hier gaan om aanbevelingen naar verschillende personen en instanties toe.

**19.** Als afsluitend gedeelte volgt er een conclusie die een beknopt, maar volledig antwoord geeft op de centrale onderzoeksvraag.



## Deel I. Fiscaliteit bij renovatie- en verbouwingswerken

**20.** Bij renovatie- en verbouwingswerken kan er in verschillende gevallen sprake zijn van overmacht. Doorgaans verkrijgen personen een belastingvermindering van de registratierechten op voorwaarde dat ze binnen een bepaalde periode de domicilie op het adres van deze woning vestigen. Er kan in sommige gevallen sprake zijn van overmacht indien deze personen niet binnen de vooropgestelde periode de woning betrekken. Als deze personen zich niet op overmacht kunnen beroepen is het gevolg een betaling van aanvullende belasting met een bijkomende belastingverhoging. In dit deel zullen de verschillende mogelijkheden worden besproken waarbij er in geval van renovatie- en verbouwingswerken aanspraak kan gemaakt worden op bepaalde belastingverminderingen.

### Hoofdstuk I. Verlaagd tarief bij het verkooprecht

**21.** Voor de enige eigen woning kan in Vlaanderen een belastingvermindering van de registratiebelasting bekomen worden bij de aankoop van een enige eigen woning als aan de voorwaarden voldaan is. Dit tarief is in 2022 gehalveerd en brengt met zich mee dat bij de aankoop van een enige eigen woning 3% registratiebelasting betaald wordt (waar dit in 2021 nog 6% was en voor 2019 7%).<sup>1</sup>

**22.** De registratiebelasting wordt door VLABEL omschreven als: "een belasting die verschuldigd is bij de registratie van een akte of geschrift".<sup>2</sup> In dit geval gaat het om de registratie van de akte voor de aankoop van een woning.

**23.** De voorwaarden voor deze belastingvermindering worden hieronder kort opgesomd. Deze voorwaarden worden voor elke koper apart beoordeeld.<sup>3</sup>

(1) De aankoop moet gedaan worden door een natuurlijke persoon.<sup>4</sup> Deze vermindering is bijgevolg niet van toepassing op rechtspersonen.<sup>5</sup> Soms komt voor dat natuurlijke- en rechtspersonen samen een aankoop doen, in dat geval kan alleen de natuurlijke persoon in aanmerking komen voor het verlaagd tarief.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Art. 2.9.4.2.11. VCF; M. DELBOO en M-J COMBES, "De nieuwe registratierechten - gevolgen op korte en lange termijn voor de notaris", *BN* 2021, 205; B. CARDOEN en W. BODVIN, "Vlaanderen hertekent het verkooprecht (een beetje)", *VJP* 2021, 55.

<sup>2</sup> X, "Registratiebelasting", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/uw-overheid/werking-en-structuur/hoe-werkt-de-vlaamse-overheid/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/registratiebelasting>.

<sup>3</sup> K. ZEE en J. VOORTER, "Verlaagd tarief in verkooprecht bij sloop en heropbouw. Een uitbreiding op losse schroeven", *NJW* 2021, 331.

<sup>4</sup> X, "Verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>.

<sup>5</sup> *Ibid.*

<sup>6</sup> Standpunt VLABEL nr. 18044 van 14 februari 2022; Standpunt VLABEL nr. 17005 van 23 januari 2017.



(2) De aankoop moet beschouwd worden als een zuivere aankoop.<sup>7</sup> Dit wil zeggen dat de verkoper op voorwaarde van een tegenprestatie de woning overdraagt.<sup>8</sup> De tegenprestatie moet in de vorm van een prijs in geld zijn.<sup>9</sup> De verkrijging moet met andere woorden een koop in "enge zin" zijn.<sup>10</sup> Er zijn enkele bijzondere gevallen die ook gezien worden als een zuivere aankoop. Voorbeelden zijn de aankoop van het vruchtgebruik door iemand die reeds blote eigenaar is of de verkrijging van de volle eigendom die deels bij schenking en deels door aankoop zijn gebeurd.<sup>11</sup> Er zijn ook enkele situaties die niet onder een zuivere aankoop vallen zoals de verkrijging van een onverdeeld deel waarbij de echtgenoot of partner reeds in het bezit is van het andere onverdeelde deel, er is in dat geval immers geen sprake van een gelijktijdige verkrijging.<sup>12</sup> Ook de realisatie van een beding van aanwas waarop het verkooprecht verschuldigd is, is geen zuivere aankoop.<sup>13</sup>

(3) De aankoop van de woning moet in geheelheid samen en gelijktijdig gebeuren in volle eigendom.<sup>14</sup> Voor blote eigendom, vruchtgebruik of andere zakelijke genotsrechten bestaat deze mogelijkheid tot belastingvermindering er dus niet.<sup>15</sup> Toch wordt ook de verkrijging van enkele opstallen die een woning omvatten gezien als een verkrijging in volle eigendom, als aan de andere voorwaarden is voldaan kan dit dus wel onder de vermindering vallen.<sup>16</sup>

Verder zijn er nog enkele uitzonderingsgevallen die ook gezien worden als de aankoop in volle eigendom. Zo kan er sprake zijn van een "gesplitste aankoop" waarbij de ene koper de blote eigendom verkrijgt en de andere het vruchtgebruik.<sup>17</sup> In dat geval is ook het verlaagd tarief van toepassing als dit gelijktijdig gebeurt.<sup>18</sup> Bovendien kan er ook een verkrijging door verschillende partijen gebeuren in volle eigendom, maar kan de overdracht voor de partijen een verschillende rechtsaard hebben.<sup>19</sup> De verkrijger in zuivere eigendom zal dan kunnen blijven genieten van de belastingvermindering. Ten slotte is ook "huurkoop" mogelijk waarbij de koper de eigendom voorbehoudt als alle huurtermijnen voldaan zijn, hierop kan de belastingvermindering eveneens van toepassing zijn en dit reeds vooraleer alle huurtermijnen voldaan zijn.<sup>20</sup>

---

<sup>7</sup> E. SPRUYT, "Vlabel-standpunten inzake de hervorming van het Vlaams verkooprecht anno 2022", *RRNB* 2022, 13; X, "Verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>.

<sup>8</sup> X, "Verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>.

<sup>9</sup> X, "Verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>; Standpunt VLABEL nr. 18044 van 14 februari 2022.

<sup>10</sup> Standpunt VLABEL nr. 18044 van 14 februari 2022.

<sup>11</sup> *Ibid.*

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> K. ZEE en J. VOORTER, "Verlaagd tarief in verkooprecht bij sloop en heropbouw. Een uitbreiding op losse schroeven", *NJW* 2021, 331; X, "Verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>.

<sup>15</sup> Standpunt VLABEL nr. 18044 van 14 februari 2022.

<sup>16</sup> Standpunt VLABEL nr. 18044 van 14 februari 2022; E. SPRUYT, "Vlabel-standpunten inzake de hervorming van het Vlaams verkooprecht anno 2022", *RRNB* 2022, 16.

<sup>17</sup> Standpunt VLABEL nr. 18044 van 14 februari 2022; Standpunt VLABEL nr. 16041 van 4 april 2016; E. SPRUYT, "Vlabel-standpunten inzake de hervorming van het Vlaams verkooprecht anno 2022", *RRNB* 2022, 16.

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> Standpunt VLABEL nr. 18044 van 14 februari 2022; Standpunt VLABEL nr. 15079 van 12 januari 2018.

<sup>20</sup> Standpunt VLABEL nr. 18044 van 14 februari 2022; E. SPRUYT, "Vlabel-standpunten inzake de hervorming van het Vlaams verkooprecht anno 2022", *RRNB* 2022, 17.

(4) Het moet om de aankoop van een eigen woning gaan.<sup>21</sup> De woning moet bestemd zijn om dadelijk of na normale onderhouds- of herstellingswerken hoofdzakelijk te dienen tot huisvesting van minstens één persoon of gezin.<sup>22</sup> Bijgevolg vallen bouwgronden niet onder deze regeling.<sup>23</sup>

(5) De aankoop moet de enige woning betreffen.<sup>24</sup> Dit wil zeggen dat er geen sprake mag zijn van een "verhinderend bezit".<sup>25</sup> Personen die al als volle eigenaar beschouwd worden van een andere woning of bouwgrond komen dus niet in aanmerking voor dit tarief, ook niet als deze hier een recht van opstal op hebben.<sup>26</sup> Ook het bezit van een caravan, chalet, vakantiehuisje, studentenkamer of wooneenheid boven een handelshuis vormt een beletsel om beroep te kunnen doen op de belastingvermindering.<sup>27</sup>

Er zijn hier echter wel enkele uitzonderingen van toepassing. Personen kunnen meteen de belastingvermindering bekomen als deze zich verbinden het bestaande onroerend goed binnen de twee jaar te vervreemden met als oorzakelijk verband de aankoop van de nieuwe woning.<sup>28</sup> Ook is door middel van een teruggave de verkrijging van dit tarief nog mogelijk als binnen het jaar na de akte van verkrijging de bestaande woning (minnelijk of gedwongen) vervreemd wordt.<sup>29</sup> Bovendien kan er beroep worden gedaan op de aanvraag tot teruggave indien een echtgenoot tijdens de echtscheidingsprocedure de woning heeft aangekocht, tijdens de procedure zelf wordt de belastingvermindering echter nog wel verhinderd.<sup>30</sup>

(6) Binnen de drie jaar na het verlijden van de notariële aankoopakte moet er een inschrijving in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister zijn door de koper waarbij zijn domicilie wordt gevestigd bij de woning.<sup>31</sup>

**24.** Als aan de voorwaarden is voldaan dan zorgt de notaris ervoor dat bij het verlijden van de notariële akte deze belastingvermindering wordt toegepast.<sup>32</sup>

---

<sup>21</sup> X, "Verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>.

<sup>22</sup> Art. 1.1.0.1, twaalfde lid, 6° VCF; Standpunt VLABEL nr. 20052 van 28 maart 2022.

<sup>23</sup> X, "Verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>.

<sup>24</sup> *Ibid.*

<sup>25</sup> K. ZEE en J. VOORTER, "Verlaagd tarief in verkooprecht bij sloop en heropbouw. Een uitbreiding op losse schroeven", *NJW* 2021, 331; E. SPRUYT, "Vlabel-standpunten inzake de hervorming van het Vlaams verkooprecht anno 2022", *RRNB* 2022, 13.

<sup>26</sup> Standpunt VLABEL nr. 18044 van 14 februari 2022; M. DELBOO en M-J COMBES, "De nieuwe registratierechten - gevolgen op korte en lange termijn voor de notaris", *BN* 2021, 206.

<sup>27</sup> Standpunt VLABEL nr. 18044 van 14 februari 2022.

<sup>28</sup> Standpunt VLABEL nr. 18044 van 14 februari 2022; Standpunt VLABEL nr. 16089 van 31 januari 2022; M. DELBOO en M-J COMBES, "De nieuwe registratierechten - gevolgen op korte en lange termijn voor de notaris", *BN* 2021, 206; A. GHYSENS, "Wijzigingen in het Vlaamse verkooprecht met inwerkingtreding op 1 januari 2022", *TNot.* 2022, 49; X, "Verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>.

<sup>29</sup> Art. 3.6.0.0.1. VCF; Standpunt VLABEL nr. 18044 van 14 februari 2022; Standpunt VLABEL nr. 15097/2 van 4 april 2016.

<sup>30</sup> *Ibid.*

<sup>31</sup> B. MEDAER, "Vlaanderen sleutelt opnieuw aan het verlaagd tarief in het verkooprecht van de "enige woning"", *RRNB* 2020, 14; H. DHONDT, "Wijzigingen verkooprecht: verlenging domiciliëringstermijn bij aankoop woning en verlaagd tarief van 5% nu ook bij sloop gevolgd door heropbouw", *BN* 2020, 95; X, "Verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>.

<sup>32</sup> X, "Verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>.

**25.** Bovendien is er nog een bijkomende vermindering mogelijk voor de enige eigen woning als het gaat om de aankoop van een "bescheiden" woning.<sup>33</sup> Een bescheiden woning is een woning met een maximale aankoopprijs.<sup>34</sup> Voor woningen die niet gelegen zijn in kernsteden of de Vlaamse rand rond Brussel is dat momenteel maximaal 220 000 euro, voor woningen in kernsteden of de Vlaamse rand rond Brussel is dat maximaal 240 000 euro.<sup>35</sup> Voor deze bedragen kijkt men naar de totale belastbare grondslag van het onroerend goed, een geschonken gedeelte van de woning komt dus bijvoorbeeld ook in aanmerking voor deze grondslag.<sup>36</sup> De bijkomende rechtenvermindering voor de enige eigen woning bedraagt momenteel 2800 euro.<sup>37</sup>

**26.** Het is echter mogelijk dat er achteraf blijkt dat toch niet aan deze opgesomde voorwaarden voldaan is. VLABEL controleert drie maanden voor het verstrijken van de deadline voor het inschrijven in het bevolkingsregister of dit gebeurd is.<sup>38</sup> Als aan die voorwaarde nog niet voldaan is, stuurt VLABEL een herinneringsbrief als waarschuwing.<sup>39</sup> Als dan achteraf blijkt dat niet aan één van de voorwaarden is voldaan, zullen aanvullende rechten moeten worden betaald en als extra sanctie een belastingverhoging van 20%.<sup>40</sup> Deze sanctie kan in bepaalde bijzondere omstandigheden voorkomen worden door het invoeren van overmacht als aan de voorwaarden voor overmacht voldaan is.

## Hoofdstuk II. Ingrijpende energetische renovatie of sloop en heropbouw

**27.** Soms is er bij de aankoop van de enige eigen woning nog een gunstigere belastingvermindering mogelijk, namelijk als er sprake is van een ingrijpende energetische renovatie of sloop en heropbouw.<sup>41</sup> Het huidige tarief bedraagt slechts 1% registratiebelasting (voor 2022 was dit nog 5% en voor 2020 6%).<sup>42</sup>

**28.** De voorwaarden die vervuld moeten worden verschillen in beperkte mate met die van het verlaagd tarief bij het verkooprecht. Vooreerst moet de koper zich verbinden om ingrijpende

---

<sup>33</sup> X, "Bijkomende vermindering voor de enige eigen 'bescheiden' woning", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/bijkomende-vermindering-voor-een-enige-eigen-bescheiden-woning>.

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> Art. 2.9.5.0.5 VCF; Standpunt VLABEL nr. 18044 van 14 februari 2022; M. DELBOO en M-J COMBES, "De nieuwe registratierechten - gevolgen op korte en lange termijn voor de notaris", *BN* 2021, 206.

<sup>36</sup> Standpunt VLABEL nr. 18044 van 14 februari 2022; Gent 8 februari 2022, nr. 2021/AR/22, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

<sup>37</sup> M. DELBOO en M-J COMBES, "De nieuwe registratierechten - gevolgen op korte en lange termijn voor de notaris", *BN* 2021, 206.

<sup>38</sup> X, "Verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>.

<sup>39</sup> *Ibid.*

<sup>40</sup> H. DHONDT, "Wijzigingen verkooprecht: verlenging domiciliëringstermijn bij aankoop woning en verlaagd tarief van 5% nu ook bij sloop gevolgd door heropbouw", *BN* 2020, 95; X, "Verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>.

<sup>41</sup> B. MEDAER, "Vlaanderen sleutelt opnieuw aan het verlaagd tarief in het verkooprecht van de "enige woning"", *RRNB* 2020, 14; H. DHONDT, "Wijzigingen verkooprecht: verlenging domiciliëringstermijn bij aankoop woning en verlaagd tarief van 5% nu ook bij sloop gevolgd door heropbouw", *BN* 2020, 95; A. GHYSENS, "Wijzigingen in het Vlaamse verkooprecht met inwerkingtreding op 1 januari 2022", *TNot.* 2022, 50.

<sup>42</sup> Art. 2.9.4.2.12 VCF; K. DEKETELAERE e.a., *Handboek Bouwrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022; 828; M. DELBOO en M-J COMBES, "De nieuwe registratierechten - gevolgen op korte en lange termijn voor de notaris", *BN* 2021, 205; X, "Aanvullend verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning met verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/aanvullend-verlaagd-tarief-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning-met-verbintenis-tot-ingrijpende-energetische-renovatie>.

energetische renovatiewerken uit te voeren of een sloop gevolgd door een heropbouw te doen voor de enige eigen woning.<sup>43</sup> Een ingrijpende energetische renovatie houdt in dat “minstens de opwekkers om een specifiek binnenklimaat te realiseren volledig vervangen worden en minstens 75% van de bestaande en nieuwe scheidingsconstructies die het beschermd volume omhullen en die bovendien grenzen aan de buitenomgeving worden geïsoleerd”.<sup>44</sup> Bij opwekkers voor het binnenklimaat kan gedacht worden aan installaties voor verwarming, koeling, warm water... Omdat dit zodanig technisch is, is de medewerking van een architect en een bouwaanvraag indienen voor het verkrijgen van deze vermindering noodzakelijk. Sloop en heropbouw omvat een sloop met heropbouwwerkzaamheden waarbij er minstens een nieuwbouw van 800m<sup>3</sup> of een wooneenheid moet aanwezig zijn.<sup>45</sup> Om specifiek na te gaan welke werkzaamheden in aanmerking komen kan beroep gedaan worden op het energiedecreet.<sup>46</sup>

**29.** Hiernaast moet er eveneens aan de hiervoor opgesomde voorwaarden voor het verlaagd tarief van het verkooprecht voldaan zijn.<sup>47</sup> Het enige verschil is wel dat de kopers zich pas op het adres van de woning moeten inschrijven in het bevolkings- of vreemdelingenregister binnen de 6 jaar na het verlijden van de notariële akte (in de plaats van 3 jaar), dit door het ingrijpende karakter van de renovatie.<sup>48</sup>

**30.** De procedure is dezelfde als voor het verlaagd tarief bij het verkooprecht. De notaris hanteert het correcte tarief en de verminderingen bij het verlijden van de notariële akte.<sup>49</sup> Ook de controle 3 maanden voor het verstrijken van de deadline met een eventuele herinneringsbrief is aan de orde.<sup>50</sup> Ten slotte zijn de sancties voor het niet voldoen aan de voorwaarden dezelfde. Er moeten namelijk aanvullende rechten betaald worden en als bijkomende sanctie is er een belastingverhoging van 20% verschuldigd.<sup>51</sup>

---

<sup>43</sup> X, “Aanvullend verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning met verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie”, Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/aanvullend-verlaagd-tarief-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning-met-verbintenis-tot-ingrijpende-energetische-renovatie>

<sup>44</sup> Art. 1.1.1, §2, 50° Energiedecreet; H. DHONDT, “Wijzigingen verkooprecht: verlenging domiciliëringstermijn bij aankoop woning en verlaagd tarief van 5% nu ook bij sloop gevolgd door heropbouw”, *BN* 2020, 96; X, “Aanvullend verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning met verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie”, Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/aanvullend-verlaagd-tarief-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning-met-verbintenis-tot-ingrijpende-energetische-renovatie>.

<sup>45</sup> B. MEDAER, “Vlaanderen sleutelt opnieuw aan het verlaagd tarief in het verkooprecht van de “enige woning””, *RRNB* 2020, 15.

<sup>46</sup> H. DHONDT, “Wijzigingen verkooprecht: verlenging domiciliëringstermijn bij aankoop woning en verlaagd tarief van 5% nu ook bij sloop gevolgd door heropbouw”, *BN* 2020, 96.

<sup>47</sup> M. DESMEDT, “Registratierechten: De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Vlaanderen anno 2022”, *NOT* 2022, 8.

<sup>48</sup> Art. 2.9.4.2.12, §1 VCF; K. ZEE en J. VOORTER, “Verlaagd tarief in verkooprecht bij sloop en heropbouw. Een uitbreiding op losse schroeven”, *NJW* 2021, 331; H. DHONDT, “Wijzigingen verkooprecht: verlenging domiciliëringstermijn bij aankoop woning en verlaagd tarief van 5% nu ook bij sloop gevolgd door heropbouw”, *BN* 2020, 96.

<sup>49</sup> X, “Aanvullend verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning met verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie”, Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/aanvullend-verlaagd-tarief-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning-met-verbintenis-tot-ingrijpende-energetische-renovatie>.

<sup>50</sup> *Ibid.*

<sup>51</sup> *Ibid.*

### Hoofdstuk III. Meeneembaarheid van de registratiebelasting

**31.** Voor de aankoop van een nieuwe woning is meeneembaarheid van de registratiebelasting ook een optie indien de authentieke akte van de nieuwe woning nog voor 31 december 2023 verleden wordt en de aankoop van de eerste woning gebeurd is voor 1 januari 2022.<sup>52</sup> Deze data zijn van toepassing omdat de Vlaamse overheid deze regeling wil uitdoven met een volledige schrapping van het stelsel op 1 januari 2024.<sup>53</sup> Eveneens zullen de kopers een keuze moeten maken tussen het belastingvermindering tot 3% voor de enige eigen woning of de meeneembaarheid van de registratiebelasting, cumulis niet mogelijk.<sup>54</sup> Er is wel een cumulis mogelijk van de meeneembaarheid met het oude tarief voor de enige eigen woning van 5% of 6%.<sup>55</sup>

**32.** De meeneembaarheid wil zeggen dat de registratiebelasting die op een vorige woning reeds betaald werd, aftrekbaar is van de registratiebelasting die betaald moet worden bij aankoop van een volgende woning.<sup>56</sup> Er kan maximaal 13 000 euro in mindering worden gebracht bij de registratiebelasting die verschuldigd is bij de nieuwe woning of bouwgrond.<sup>57</sup> Het recht van meeneembaarheid is bovendien beperkt tot het aandeel dat zelf bij de vorige woning betaald is aan registratiebelasting en wordt ook beperkt in verhouding tot de fractie waarvan de belastingplichtige eigenaar wordt bij het nieuwe onroerend goed.<sup>58</sup> Vanzelfsprekend zijn ook aanvullende rechten of bijvoorbeeld boetes die betaald zijn bovenop de registratiebelasting na een vordering VLABEL niet vatbaar voor meeneembaarheid.<sup>59</sup> Meeneembaarheid kan door teruggave of door verrekening.<sup>60</sup> Dit gebeurt door middel van teruggave als de nieuwe woning of bouwgrond wordt aangekocht vooraleer de eerste woning verkocht is.<sup>61</sup> De meeneembaarheid door verrekening gebeurt als de nieuwe woning of bouwgrond wordt aangekocht nadat de verkoop van de eerste woning is gebeurd.<sup>62</sup>

---

<sup>52</sup> K. DEKETELAERE e.a., *Handboek Bouwrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 830; M. DELBOO en M-J COMBES, "De nieuwe registratierechten - gevolgen op korte en lange termijn voor de notaris", *BN* 2021, 207; B. CARDOEN en W. BODVIN, "Vlaanderen hertekent het verkooprecht (een beetje)", *VIP* 2021, 55; X, "Meeneembaarheid van het verkooprecht", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/meeneembaarheid-van-het-verkooprecht>.

<sup>53</sup> M. DELBOO en M-J COMBES, "De nieuwe registratierechten - gevolgen op korte en lange termijn voor de notaris", *BN* 2021, 207; B. CARDOEN en W. BODVIN, "Vlaanderen hertekent het verkooprecht (een beetje)", *VIP* 2021, 55.

<sup>54</sup> K. DEKETELAERE e.a., *Handboek Bouwrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 830; A. GHYSENS, "Wijzigingen in het Vlaamse verkooprecht met inwerkingtreding op 1 januari 2022", *TNot.* 2022, 53; X, "Meeneembaarheid van het verkooprecht", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/meeneembaarheid-van-het-verkooprecht>.

<sup>55</sup> A. GHYSENS, "Wijzigingen in het Vlaamse verkooprecht met inwerkingtreding op 1 januari 2022", *TNot.* 2022, 55; X, "Meeneembaarheid van het verkooprecht", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/meeneembaarheid-van-het-verkooprecht>.

<sup>56</sup> X, "Meeneembaarheid van het verkooprecht", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/meeneembaarheid-van-het-verkooprecht>.

<sup>57</sup> Art. 2.9.5.0.1. e.v. VCF en 3.6.0.0.6, §3 VCF; B. CARDOEN en W. BODVIN, "Vlaanderen hertekent het verkooprecht (een beetje)", *VIP* 2021, 54; M. DESMEDT, "Registratierechten: De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Vlaanderen anno 2022", *NOT* 2022, 12.

<sup>58</sup> X, "Meeneembaarheid van het verkooprecht", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/meeneembaarheid-van-het-verkooprecht>.

<sup>59</sup> *Ibid.*

<sup>60</sup> M. DESMEDT, "Registratierechten: De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Vlaanderen anno 2022", *NOT* 2022, 12.

<sup>61</sup> X, "Meeneembaarheid van het verkooprecht", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/meeneembaarheid-van-het-verkooprecht>.

<sup>62</sup> B. CARDOEN en W. BODVIN, "Vlaanderen hertekent het verkooprecht (een beetje)", *VIP* 2021, 55.

**33.** De voorwaarden worden voor elke koper afzonderlijk beoordeeld en zijn de volgende.<sup>63</sup>

- (1) De koper moet een natuurlijke persoon zijn
- (2) De aankoop en verkoop moet van zuivere aard zijn.
- (3) Er moeten verkooprechten zijn betaald op de vorige of eerste woning.
- (4) Beide woningen moeten in het Vlaamse Gewest gelegen zijn.
- (5) De koper moet de eerste woning gedurende 18 maanden als hoofdverblijfplaats hebben gehad.
- (6) De verkoop van de oude woning of aankoop van de nieuwe woning moet binnen de 2 jaar plaatsvinden na de aankoop van de nieuwe woning of verkoop van de oude woning. Indien de nieuwe woning een nog op te richten bouwgrond is, wordt deze termijn opgetrokken tot 5 jaar.
- (7) De koper moet zijn hoofdverblijfplaats vestigen in de nieuwe woning binnen een bepaalde periode te rekenen vanaf de datum van registratie van de authentieke akte. Dit is binnen de 2 jaar als het gaat om de aankoop van een woning en binnen de 5 jaar als deze een bouwgrond heeft aangekocht.

**34.** Zoals bij de hieraan voorafgaande belastingverminderingen, doet VLABEL ook 3 maanden voor het verstrijken van de termijn een controle of de koper is gedomicilieerd op het adres.<sup>64</sup> Eveneens stuurt deze een herinneringsbrief als er nog niet is voldaan aan deze voorwaarde.<sup>65</sup> Als er uiteindelijk niet aan de voorwaarden voldaan is, zal de belastingvermindering niet meer van toepassing zijn waardoor er aanvullende rechten en een belastingverhoging van 20 procent verschuldigd zijn.<sup>66</sup>

#### Hoofdstuk IV. Tussentijdse conclusie

**35.** In dit deel werden de mogelijke belastingverminderingen besproken die zich kunnen afspelen bij aankoop van een woning waar nog renovatie- en verbouwingswerken aan gedaan moeten worden. Deze verminderingen hebben allemaal betrekking op de verlaging van het percentage of tarief dat aan registratierechten moet worden betaald. Als de voorwaarden van deze drie mogelijkheden bekeken worden, valt op dat de voorwaarden in sommige gevallen deels gelijklopen. Het feit dat er aan deze drie soorten belastingverminderingen een domicilievoorwaarde is gekoppeld, is belangrijk voor deze scriptie. Dit omdat het bij rechtspraak omtrent fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwingswerken meestal zal foutlopen bij deze voorwaarde. De belastingplichtige probeert zich soms op overmacht te beroepen als niet aan deze voorwaarde is voldaan om het moeten betalen aanvullende rechten en een belastingverhoging te voorkomen.

**36.** Wat ook valt op te merken, is dat voor al deze mogelijkheden VLABEL een herinneringsbrief verstuurd als er nog niet aan de domicilievoorwaarde voldaan is 3 maanden voor het verstrijken van de termijn. Bovendien zijn de sancties bij het niet vervullen van de voorwaarden hetzelfde.

---

<sup>63</sup> A. GHYSENS, "Wijzigingen in het Vlaamse verkooprecht met inwerkingtreding op 1 januari 2022, *TNot.* 2022, 56; M. DESMEDT, "Registratierechten: De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Vlaanderen anno 2022", *NOT* 2022, 12; X, "Meeneembaarheid van het verkooprecht", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/meeneembaarheid-van-het-verkooprecht>.

<sup>64</sup> X, "Meeneembaarheid van het verkooprecht", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/meeneembaarheid-van-het-verkooprecht>.

<sup>65</sup> *Ibid.*

<sup>66</sup> *Ibid.*



## Deel II. Het begrip (fiscale) overmacht

**37.** Eerst en vooral is het van belang om erachter te komen wat fiscale overmacht in het algemeen betekent. Zo kan het begrip later verder worden ingevuld voor situaties gaande rond renovatie- en verbouwingswerken. Hiervoor moet vertrokken worden vanuit wat overmacht in het gemeen verbintenissenrecht precies betekent. De interpretatie van fiscale overmacht wijkt volgens sommige rechtspraak licht af van die van overmacht in het gemeene recht, zoals verduidelijkt zal worden in dit hoofdstuk.

### Hoofdstuk I. Overmacht in het gemeen verbintenissenrecht

**38.** In dit hoofdstuk wordt eerst en vooral een beschrijving gegeven van hoe het gemeen overmachtsbegrip, zoals ook opgenomen in art. 5.226 BW, geïnterpreteerd moet worden. Dit is van belang om later te kunnen nagaan of er interpretatieverschillen te zien zijn in vergelijking met het overmachtsbegrip dat binnen fiscale dossiers wordt gehanteerd. Bovendien wordt hier al gesteld hoe dit overmachtsbegrip hand in hand kan gaan met de coronacrisis gezien corona binnen verschillende rechtstakken overmacht kan uitmaken en het dus ook in het fiscaal recht invloeden zou kunnen hebben.

#### 1.1 Het begrip en de toepassingsvoorwaarden

**39.** Overmacht in het gemeen recht ontstaat wanneer er een ontoerekenbare onmogelijkheid tot nakoming van een verbintenis is.<sup>67</sup> Als de overmacht blijvende van aard is, dan vervallen de prestaties van de schuldenaar.<sup>68</sup> Als deze tijdelijk is dan is er sprake van een opschorting tot de nakoming opnieuw mogelijk wordt voor de schuldenaar.<sup>69</sup> Overmacht vindt plaats bij omstandigheden die voorvallen buiten elk menselijk handelen om.<sup>70</sup> In artikel 5.226 van het BW wordt overmacht beschreven als volgende: "Er is sprake van overmacht in geval van een ontoerekenbare onmogelijkheid voor de schuldenaar om zijn verbintenis na te komen. Hierbij wordt rekening gehouden met het onvoorzienbaar en onvermijdbaar karakter van het beletsel tot nakoming."

**40.** Er zijn drie toepassingsvoorwaarden te onderscheiden om van overmacht te kunnen spreken.

- (1) Vooreerst kan overmacht pas worden ingeroepen nadat er een overeenkomst gesloten is.<sup>71</sup> De omstandigheid mag zich dus niet reeds voordoen bij het sluiten van de overeenkomst.<sup>72</sup>

---

<sup>67</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 476; A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE* 2020-2021, 204; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie?", *RDC-TBH* 2020, 248; A. VAN OEVELEN en A. DE BOECK, *Overmacht*, Mortsel, Intersentia, 2015, 2.

<sup>68</sup> Art. 5.226, §1, lid 2 en 3 BW; I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 476; A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE* 2020-2021, 210-212; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Tijdelijke versus definitieve overmacht", *NWJ* 2017, 378-383; A. VAN OEVELEN en A. DE BOECK, *Overmacht*, Mortsel, Intersentia, 2015, 10.

<sup>69</sup> *Ibid.*

<sup>70</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 476.

<sup>71</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 477.

<sup>72</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 478.



(2) Verder moet de schuldenaar in de onmogelijkheid zijn om de gesloten overeenkomst in natura uit te voeren.<sup>73</sup> Er moet sprake zijn van een onoverkomelijk beletsel.<sup>74</sup>

De onmogelijkheid wordt de laatste jaren doorgaans op relatieve wijze geïnterpreteerd, de stafmaat hiervoor is dat normale en redelijke personen (in dezelfde beroepscategorie) niet in staat zouden zijn tot uitvoering in de gegeven omstandigheden.<sup>75</sup> Het mag in de gegeven omstandigheden niet kennelijk onredelijk zijn om van de schuldenaar te vragen om zijn verbintenissen na te komen.<sup>76</sup> Toch is er ook rechtspraak die een absolute onmogelijkheid vereist om de verbintenis uit te voeren.<sup>77</sup> Van zodra er dan eender welk alternatief denkbaar is, is er geen sprake meer van overmacht.<sup>78</sup> Dit is zelfs het geval als de inspanningen van dit alternatief grote inspanningen vergen.<sup>79</sup> Er heerst bij de Belgische feitenrechters dus een discussie over dat absolute of relatieve onmogelijkheid aan de orde moeten zijn, deze discussie blijft onopgelost in het nieuwe BW.<sup>80</sup>

Aanvaard wordt dat het louter moeilijker of duurder worden van de uitvoering géén overmacht uitmaakt, dit is eerder onderdeel van de imprevisieel waarbij het evenwicht van de overeenkomst economisch verstoord wordt.<sup>81</sup> Toch is al eens onder de relatieve onmogelijkheid beslist dat het duurder worden toch ook overmacht kan uitmaken omdat een normale zorgvuldige schuldenaar in dezelfde omstandigheden de goederen kennelijk niet zou aankopen.<sup>82</sup>

Zowel door materiële, juridische als morele onmogelijkheid kan overmacht ontstaan.<sup>83</sup> Bij een materiële onmogelijkheid is het fysiek onmogelijk om de verbintenis na te komen, bij een juridische onmogelijkheid mag een verbintenis juridisch gezien niet meer uitgevoerd worden (het is bijvoorbeeld verboden door de overheid).<sup>84</sup> Bij een morele onmogelijkheid gaat het om psychische of morele beperkingen van de schuldenaar als er een ernstig en reëel gevaar is voor

---

<sup>73</sup> A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE* 2020-2021, 204; I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 477; T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abatement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 17.

<sup>74</sup> A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE* 2020-2021, 204; A. VAN OEVELEN en A. DE BOECK, *Overmacht*, Mortsel, Intersentia, 2015, 4.

<sup>75</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 479; A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE* 2020-2021, 206; Cass. 7 maart 2008, *Arr.Cass.* 2008, 651, *Pas.* 2008, 627, *RW* 2011-12, 583; Gent 5 september 2013, *RW* 2015-16, 1109; Gent 20 januari 2014, *TBBR* 2015, 200, noot. A. DE BOECK; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie?", *RDC-TBH* 2020, 249; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "De overmachts- en de imprevisieel: één gespleten persoonlijkheid?", *TPR* 2018, 229-230; Cass. 26 april 2002; Cass. 10 november 1976; A. VAN OEVELEN en A. DE BOECK, *Overmacht*, Mortsel, Intersentia, 2015, 3.

<sup>76</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 480; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "De overmachts- en de imprevisieel: één gespleten persoonlijkheid?", *TPR* 2018, 229.

<sup>77</sup> A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE* 2020-2021, 205; Vred. Doornik 25 september 2001, *JLMB* 2002, 516; Antwerpen 16 januari 2018, *RW* 2019-20, 699; Rb. Brussel 15 september 1987, *RW* 1988-89, 1302.

<sup>78</sup> A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE* 2020-2021, 205.

<sup>79</sup> *Ibid.*

<sup>80</sup> M. DE POTTER DE TEN BROECK, "De overmachts- en de imprevisieel: één gespleten persoonlijkheid?", *TPR* 2018, 236; A. VAN OEVELEN en A. DE BOECK, *Overmacht*, Mortsel, Intersentia, 2015, 5.

<sup>81</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 479; A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE* 2020-2021, 204; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Geld zal altijd moeten rollen", *NFM* 2019, 240-242; A. VAN OEVELEN en A. DE BOECK, *Overmacht*, Mortsel, Intersentia, 2015, 4.

<sup>82</sup> M. DE POTTER DE TEN BROECK, "De overmachts- en de imprevisieel: één gespleten persoonlijkheid?", *TPR* 2018, 230; Gent 20 januari 2014, *TBBR* 2015, 299, noot. A. DE BOECK.

<sup>83</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 480.

<sup>84</sup> *Ibid.*

zijn gezondheid, leven, vrijheid of eerbaarheid.<sup>85</sup> Als de absolute onmogelijkheidsvereiste wordt toegepast zou enkel materiële of juridische onmogelijkheid aanvaard worden.<sup>86</sup>

- (3) Ten slotte moet de onmogelijkheid voortvloeien uit een gebeurtenis of omstandigheid die niet toerekenbaar is aan de schuldenaar, deze moet onvoorzienbaar en onvermijdelijk zijn.<sup>87</sup> Dit wil zeggen dat de omstandigheid niet te wijten mag zijn aan een fout van de schuldenaar of een persoon waarvoor deze instaat.<sup>88</sup> Ook als er een fout is, in samenloop met een vreemde oorzaak, is er geen sprake van overmacht.<sup>89</sup> Voor de voorzienbaarheid en vermijdbaarheid wordt het criterium gehanteerd van de normale redelijke persoon in dezelfde omstandigheden geplaatst.<sup>90</sup> Als de situatie voorzienbaar en vermijdbaar was had de schuldenaar immers al kunnen anticiperen op eventuele omstandigheden, een bepaald risico of de gevolgen ervan.<sup>91</sup> Een situatie die als overmacht beschouwd kan worden kan zich voordoen door een natuurlijke gebeurtenis (los van menselijke handelingen), maar ook door daden van anderen zoals bijvoorbeeld de overheid of de schuldeiser.<sup>92</sup> De gebeurtenis is niet altijd extern aan de schuldenaar zelf, denk bijvoorbeeld aan het geval dat deze ernstig ziek wordt.<sup>93</sup>

**41.** De bewijslast voor de bevrijdingsgrond van overmacht ligt bij degene die zich hierop beroept.<sup>94</sup> Soms kan dit bewijs ook geleverd worden door aan te tonen dat elke fout van de schuldenaar of een persoon waarvoor hij instaat uit te sluiten is.<sup>95</sup>

## 1.2 Overmacht en de coronacrisis

**42.** Omdat de coronacrisis een recenter fenomeen is dat ook zijn impact heeft bij renovatie- en verbouwingswerken wordt hieronder kort besproken wanneer dit in het gemeen recht als overmacht aanvaard kan worden.

**43.** Doorgaans is het in het gemeen recht een feitenkwestie of corona als overmacht kan aanvaard worden, daarom blijft ook een toetsing aan de toepassingsvoorwaarden van belang. Vooreerst moet

---

<sup>85</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 480-481; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "De overmachts- en de imprevisieleer: één gespleten persoonlijkheid?", *TPR* 2018, 234-235.

<sup>86</sup> M. DE POTTER DE TEN BROECK, "De overmachts- en de imprevisieleer: één gespleten persoonlijkheid?", *TPR* 2018, 233.

<sup>87</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 477; T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abatement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 17.

<sup>88</sup> Art. 5.229 BW; A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE* 2020-2021, 207; I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 484; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie?", *RDC-TBH* 2020, 256; A. VAN OEVELEN en A. DE BOECK, *Overmacht*, Mortsel, Intersentia, 2015, 8-9; T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abatement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 17.

<sup>89</sup> A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE* 2020-2021, 207.

<sup>90</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 485; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie?", *RDC-TBH* 2020, 258.

<sup>91</sup> A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE* 2020-2021, 208; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie?", *RDC-TBH* 2020, 258-260.

<sup>92</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 486; A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE* 2020-2021, 208.

<sup>93</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 486.

<sup>94</sup> I. CLAEYS en T. TANGHE, *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 477; A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE* 2020-2021, 209; A. VAN OEVELEN en A. DE BOECK, *Overmacht*, Mortsel, Intersentia, 2015, 9.

<sup>95</sup> A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE* 2020-2021, 209; A. VAN OEVELEN en A. DE BOECK, *Overmacht*, Mortsel, Intersentia, 2015, 2-3.

het onmogelijk zijn geworden om de verbintenis uit te voeren. Dat kan bij corona het geval zijn indien het door de maatregelen verboden is om bepaalde activiteiten uit te oefenen of als er door de coronacrisis nergens meer bepaalde grondstoffen verkregen kunnen worden.<sup>96</sup> Als bedrijven hun activiteiten mits enkele aanpassingen wel nog kunnen uitvoeren, maar vrijwillig beslissen om de activiteiten tijdelijk stop te zetten, dan is er geen sprake van overmacht.<sup>97</sup> Ook als iemand coronasymptomen vertoont of ernstig ziek wordt door corona, is overmacht mogelijk als die persoon een cruciale rol speelt bij de uitvoering van de overeenkomst (als er verschillende werknemers werkzaam zijn is dit doorgaans geen reden tot overmacht).<sup>98</sup> Een schuldenaar die bijvoorbeeld met onderaannemers of leveranciers werkt die door corona geen goederen of diensten kunnen leveren, moet echter wel eerst alles in het werk stellen om deze eventueel proberen te vervangen voor deze zich op overmacht probeert te beroepen.<sup>99</sup>

Wat betreft de aanwezigheid van omstandigheden die niet toerekenbaar mogen zijn aan de schuldenaar, is het vooral van belang om te kijken naar het moment van de contractsluiting. Als het contract voor de uitbraak en maatregelen in maart 2020 is gesloten, dan is de pandemie met zekerheid een onvoorziene omstandigheid.<sup>100</sup> Als dit hierna is gebeurd, dan bemoeilijkt dit de mogelijkheid tot het invoeren van de pandemie als overmachtsituatie.<sup>101</sup> Toch kunnen bijvoorbeeld de overheidsmaatregelen nog verstrengen en kan dit ook als onvoorzienbaar gezien worden.<sup>102</sup> Bovendien is ziek worden door corona ook een onvoorzienbare en onvermijdbare gebeurtenis gezien de grote verspreiding van het virus en het niet aanwezig zijn van een behandeling.<sup>103</sup> Ook als de schuldenaar al eens in gebreke werd gesteld voor de pandemie, wordt het invoeren van overmacht moeilijker.<sup>104</sup> Het voorzienbare karakter bij de coronacrisis stijgt dus in principe naarmate corona zich verspreidde en de overheid meer vergaande maatregelen trof.<sup>105</sup>

Ten slotte moet rekening gehouden worden met het feit dat de onmogelijkheid tot uitvoering meestal maar tijdelijk zal zijn ten gevolge van de coronapandemie.<sup>106</sup> Uiteindelijk zal de overeenkomst dus toch nog verder moeten worden uitgevoerd als er bijvoorbeeld een levering van de materialen is, de schuldenaar geen symptomen meer heeft, ...<sup>107</sup>

---

<sup>96</sup> A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE 2020-2021*, 213.

<sup>97</sup> A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE 2020-2021*, 213; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie?", *RDC-TBH 2020*, 257.

<sup>98</sup> A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE 2020-2021*, 213; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie?", *RDC-TBH 2020*, 268.

<sup>99</sup> M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie?", *RDC-TBH 2020*, 262-263.

<sup>100</sup> A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE 2020-2021*, 213; M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie?", *RDC-TBH 2020*, 260.

<sup>101</sup> A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE 2020-2021*, 213.

<sup>102</sup> M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie?", *RDC-TBH 2020*, 255.

<sup>103</sup> *Ibid*, 267.

<sup>104</sup> A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE 2020-2021*, 213.

<sup>105</sup> M. DE POTTER DE TEN BROECK, "Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie?", *RDC-TBH 2020*, 260.

<sup>106</sup> A. HOET en S. VOET, "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE 2020-2021*, 214.

<sup>107</sup> *Ibid*.

## Hoofdstuk II. Fiscale overmacht

**44.** Er wordt aanvaard dat overmacht kan ingeroepen worden bij fiscale materies, ookal is dit niet overal in de regelgeving opgenomen. Daarom bevat dit hoofdstuk eerst en vooral de aanvaarding van de mogelijkheid tot overmacht door de Vlaamse Belastingdienst en diens standpunt hierover.

Op dit deel volgt een uitzetting van op welke manieren overmacht bij Vlaamse fiscale materies ingeroepen kan worden.

Als laatste volgt de uiteindelijke interpretatie van het overmachtsbegrip binnen het fiscaal recht. Hierbij wordt duidelijk dat rechters dit begrip verschillend kunnen interpreteren binnen het fiscaal recht.

### 2.1 Fiscale overmacht en de Vlaamse Belastingdienst

**45.** Uit de standpunten van de VLABEL valt af te leiden dat de mogelijkheid tot het inroepen van overmacht aanvaard wordt door de Vlaamse Belastingdienst. Vooreerst was er een aanvaarding van overmacht specifiek voor (het vroegere) abattement, hoewel dit niet specifiek voorzien is in de regelgeving.<sup>108</sup> Vervolgens is er een beslissing uit 2016 die bepaalt dat overmacht als algemeen rechtsbeginsel aanvaard en toegepast wordt op alle Vlaamse belastingen, ook als dit niet uitdrukkelijk in de regelgeving is opgenomen.<sup>109</sup> Dit standpunt ging specifiek over de belastingvermindering van het verlaagd verkooprecht bij de enige eigen woning.<sup>110</sup> Als er geen inschrijving op het adres is binnen de 3 jaar, wordt door VLABEL gesteld dat overmacht kan aanvaard worden als er een verhindering is in het gezinsleven van de kopers.<sup>111</sup> Een echtscheiding of beëindiging van de wettelijke of feitelijke samenwoning werd hier als voorbeeld gegeven.<sup>112</sup> Ook in 2018 werd de mogelijkheid tot het inroepen van overmacht bevestigd voor het behoud van verlaagde registratierechten voor de enige eigen woning.<sup>113</sup>

**46.** Wat moeten worden opgemerkt is dat de aanvaarding van de mogelijkheid tot het inroepen van overmacht via de standpunten van VLABEL van cruciaal belang is. Bij de Vlaamse belastingverminderingen van verkooprechten waarbij overmacht kan optreden in het geval van renovatie- en verbouwingswerken is er namelijk geen specifieke regelgeving rond overmacht opgenomen. De regelgeving rond de belastingvermindering voor de enige eigen woning of dat van ingrijpende energetische renovatie bevat bijvoorbeeld geen vermelding van de mogelijkheid tot het inroepen van overmacht als de belastingplichtige niet aan de voorwaarden voldoet. Door de uitvaardiging van standpunten is er nu helderheid en een consensus over het feit dat het ook in deze gevallen mogelijk is om overmacht in te roepen.

---

<sup>108</sup> Standpunt VLABEL nr. 15097/1 van 6 juli 2015.

<sup>109</sup> Standpunten VLABEL nr. 14013 en 14019 van 14 november 2016.

<sup>110</sup> *Ibid.*

<sup>111</sup> *Ibid.*

<sup>112</sup> *Ibid.*

<sup>113</sup> Standpunt VLABEL nr. 18045 van 28 mei 2018.

## 2.2 Mogelijkheden tot het inroepen van fiscale overmacht

**47.** In dit deelhoofdstuk wordt besproken voor welke instanties en op welke manieren fiscale overmacht kan worden ingeroepen. Hierbij is het alvast van belang om te vermelden dat er altijd eerst een bezwaarschrift moet komen met een administratieve fase, vooraleer er in de rechterlijke fase terechtgekomen kan worden.

**48.** Vooraleer er naar de rechtbank gestapt kan worden om fiscale overmacht in te roepen, is het belangrijk om intern beroep aan te tekenen via een bezwaarschrift. Als er niet aan de voorwaarden voor de belastingverminderingen bij renovatie- en verbouwingswerken voldaan is, krijgt de belastingplichtige een aanslagbiljet om extra belasting te inkohieren.<sup>114</sup> Als de belastingplichtige van mening is dat er sprake is van overmacht en dus niet akkoord gaat met het aanslagbiljet, kan deze een bezwaarschrift indienen.<sup>115</sup> Hierin moet de belastingplichtige duidelijk toelichten om welke redenen deze niet akkoord is en waarom er dus sprake is van een overmachtsituatie.<sup>116</sup> Indien een tijdig bezwaarschrift uitblijft zal de zaak onontvankelijk zijn en bijgevolg niet meer betwistbaar zijn.<sup>117</sup> Als het bezwaarschrift uitblijft of laattijdig is, zal ook een navolgend beroep bij de rechter niet mogelijk zijn.<sup>118</sup> Belangrijk om te weten is dat het indienen van een bezwaar, de betalingstermijn niet opgeschort.<sup>119</sup> Het bevoegde personeelslid voor het bezwaar doet uitspraak als administratieve overheid, met een met redenen omklede beslissing over de door de belastingplichtige aangevoerde bezwaren.<sup>120</sup>

**49.** Als VLABEL na het indienen van een bezwaarschrift niet akkoord gaat met de beweringen van de belastingplichtige en het aanslagbiljet gehanteerd blijft, dan is beroep bij de rechtbank van eerste aanleg mogelijk.<sup>121</sup> Voor zaken betreffende fiscale overmacht in Vlaanderen, is dit normaal gezien bij de rechtbank van eerste aanleg in Gent.<sup>122</sup> Dit omdat de zetel van VLABEL die op elk aanslagbiljet van de belastingplichtige staat vermeld in Aalst ligt.<sup>123</sup> Als de belastingplichtige niet akkoord is met het vonnis in eerste aanleg, is ook een beroep bij het hof van beroep in Gent mogelijk.<sup>124</sup>

---

<sup>114</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 6.

<sup>115</sup> Art. 3.5.3.0.1, lid 1 VCF; X, "Bezwaar indienen tegen een belasting", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/bezwaar-indienen-tegen-een-belasting#q-7e3c77a2-7624-4409-a66f-9e9e9e4127d1>.

<sup>116</sup> Art. 3.5.2.0.1., lid 1 VCF; A. AYDOGAN, *Handboek Vlaamse erfbelasting*, Mortsel, Intersentia, 2023, 195; X, "Bezwaar indienen tegen een belasting", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/bezwaar-indienen-tegen-een-belasting#q-7e3c77a2-7624-4409-a66f-9e9e9e4127d1>.

<sup>117</sup> X, "Bezwaar indienen tegen een belasting", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/bezwaar-indienen-tegen-een-belasting#q-7e3c77a2-7624-4409-a66f-9e9e9e4127d1>.

<sup>118</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 15.

<sup>119</sup> Art. 3.4.2.0.1., lid 1 VCF; X, "Bezwaar indienen tegen een belasting", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/bezwaar-indienen-tegen-een-belasting#q-7e3c77a2-7624-4409-a66f-9e9e9e4127d1>.

<sup>120</sup> Art. 3.5.6.0.1., lid 1 VCF; A. AYDOGAN, *Handboek Vlaamse erfbelasting*, Mortsel, Intersentia, 2023, 196.

<sup>121</sup> X, "Bezwaar indienen tegen een belasting", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/bezwaar-indienen-tegen-een-belasting#q-7e3c77a2-7624-4409-a66f-9e9e9e4127d1>.

<sup>122</sup> A. AYDOGAN, *Handboek Vlaamse erfbelasting*, Mortsel, Intersentia, 2023, 196; X, "Bezwaar indienen tegen een belasting", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/bezwaar-indienen-tegen-een-belasting#q-7e3c77a2-7624-4409-a66f-9e9e9e4127d1>.

<sup>123</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 10.

<sup>124</sup> X, "Bezwaar indienen tegen een belasting", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/bezwaar-indienen-tegen-een-belasting#q-7e3c77a2-7624-4409-a66f-9e9e9e4127d1>.

**50.** Als laatste mogelijkheid is er ook nog een beroep bij het Hof van Cassatie of het Grondwettelijk Hof mogelijk.<sup>125</sup> Naar eigen inziens is een cassatieberoep onder andere mogelijk als er procedurefouten werden gemaakt of als de belastingplichtige bijvoorbeeld niet akkoord gaat met de interpretatie van het overmachtsbegrip. De belastingplichtige zou naar het Grondwettelijk Hof kunnen als deze van mening is dat de wetgeving in strijd is met de Grondwet.

### 2.3 Fiscale overmacht en de verschillende interpretaties in de rechtspraak

**51.** De rechtspraak is niet eenduidig over de toepassing van het overmachtsbegrip in het fiscaal recht. Bepaalde rechtspraak hanteert een gemene overmachtsdefinitie om tot een uitspraak te komen, waar andere rechtspraak een soort van 'fiscaal' of 'soepeler' overmachtsbegrip hanteert, wat een licht afwijkende omschrijving zou hebben. In dit deelhoofdstuk worden deze interpretatiemethoden naast elkaar gezet om na te gaan waar precies het verschil ligt en hoeverre de 'fiscale' interpretatie anders wordt geïnterpreteerd. Bovendien wordt het effect van het inschrijven van het overmachtsbegrip in het BW weergegeven.

#### 1) De soepele interpretatiemethode

**52.** Deze interpretatiemethode vindt zowel toepassing in hogere als lagere rechtspraak. Toch valt hier op te merken dat de hoge rechtspraak enkel nog maar gebruik heeft gemaakt van een soepelere interpretatie, in het kader van de leegstandheffing.

##### A) Rechtspraak Grondwettelijk Hof

**53.** Het Grondwettelijk Hof deed vooreerst een uitspraak omtrent de leegstandheffing die als soepele interpretatie beschouwd zou kunnen worden. In deze uitspraak oordeelde het Hof dat belastingplichtigen redenen onafhankelijk van hun wil kunnen opwerpen als overmacht, zonder dat er bewezen moet worden dat het om een onvoorzienbare of onoverkomelijke gebeurtenis gaat.<sup>126</sup> Het Hof was van oordeel dat de belasting onevenredigheid met zich meebracht voor eigenaars van een leegstaande goed en onderhouden woning die leegstaat om redenen onafhankelijk van diens wil.<sup>127</sup> Het zou niet in lijn zijn met de doelstellingen die het leegstandsbeleid wil nastreven.<sup>128</sup>

##### B) Cassatierechtspraak

**54.** Ook het Hof van Cassatie stelde al dat overmacht soepeler moet worden geïnterpreteerd in het fiscaal recht in het kader van een arrest over de leegstandsheffing.<sup>129</sup> Zo stelde de Franstalige kamer van Hof van Cassatie in 2008 in een arrest over leegstandsheffing op woningen dat "de niet nakoming

---

<sup>125</sup> X, "Bezwaar indienen tegen een belasting", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/bezwaar-indienen-tegen-een-belasting#q-7e3c77a2-7624-4409-a66f-9e3e3e4127d1>.

<sup>126</sup> Arbitragehof 10 mei 2006, nr. 75/2006; T. LAUWERS en M. MEUL, "Overmacht in het fiscaal recht: "uw uiterste best doen" is niet (altijd) genoeg", TFR 2021, 990, nr. 611.

<sup>127</sup> *Ibid.*

<sup>128</sup> *Ibid.*

<sup>129</sup> T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abattement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 18.

van de fiscale verplichting steeds te wijten moet zijn aan een gebeurtenis die buiten de wil van de betrokken persoon plaatshad”, het is hierbij voldoende dat van hem “redelijkerwijze niet kan worden verwacht dat hij een einde stelt aan de niet nakoming.”<sup>130</sup> Er valt hierbij op te merken dat het dus niet om een absolute onmogelijkheid moet gaan.<sup>131</sup> Er wordt echter gesteld dat er niet kan worden verwacht dat er een nakoming is van de belastingplichtige nadat deze alle stappen heeft ondernomen die een goede huisvader in dezelfde omstandigheden zou getroffen hebben om de (meer) belastbare toestand te vermijden.<sup>132</sup> De belastingplichtige moet hierbij volgens het Hof van Cassatie handelen binnen de grenzen van een normaal en redelijk beheer van diens patrimonium.<sup>133</sup> Deze criteria van fiscale overmacht kunnen soms impliceren dat bepaalde “flagrante onbillijkheden” als fiscale overmacht beschouwd zouden kunnen worden zonder dat deze binnen het gemeen recht altijd als overmacht worden aanvaard.<sup>134</sup>

**55.** Na dit cassatiearrest kwamen nog enkele andere arresten omtrent leegstandsheffingen die ook gebruik maakten van deze soepele interpretatiemethode.<sup>135</sup> In deze arresten werd er uitdrukkelijk gesproken over het “fiscale begrip” overmacht. Ook hier was er geen vereiste van onvoorspelbaarheid of onoverkomelijkheid van de omstandigheden. Er was enkel de vereiste dat het om redenen onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige gaat en dat van deze niet kan verwacht worden dat deze een einde stelt aan de leegstand.

**56.** De voorgaande arresten gaan echter puur over leegstandsheffingen en kenden hun grondslag door het gewezen arrest van het Grondwettelijk Hof. Bijgevolg moet worden nagegaan of er ook in cassatierechtspraak bij andere fiscale materies van dit “fiscale begrip” van overmacht gesproken kan worden. Er valt hierbij op te merken dat er nog geen cassatierechtspraak bestaat die de soepele interpretatiemethode hanteert voor overmacht bij belastingverminderingen die kunnen spelen bij renovatie- en verbouwingswerken.

#### C) Lagere rechtspraak

**57.** Bepaalde lagere rechtspraak oordeelt dat voor overmacht in het fiscaal recht een “ruimere” interpretatie nodig is dan bij het gemeen recht. Deze rechtspraak betreft niet enkel leegstand daar deze visie ook verschillende keren is toegepast voor Vlaamse belastingverminderingen betreffende het betalen van registratierechten. De toepassing van het soepele begrip voor deze Vlaamse belastingverminderingen wordt hieronder uiteengezet.

**58.** De rechtspraak begint meestal met een uiteenzetting van wat de gemeenrechtelijke betekenis van overmacht is, namelijk: “een gebeurtenis die onafhankelijk is van de menselijke wil en die de

---

<sup>130</sup> Cass. 26 september 2008, *pas.* 2008, 2067; T. MELIS en R. VAN GAEL, “Klein beschrijf of abattement: overmacht als ultimum remedium”, RRNB 2019, nr. 2, 18.

<sup>131</sup> *Ibid.*

<sup>132</sup> *Ibid.*

<sup>133</sup> *Ibid.*

<sup>134</sup> T. LAUWERS en M. MEUL, “Overmacht in het fiscaal recht: “uw uiterste best doen” is niet (altijd) genoeg”, *TFR* 2021, 990.

<sup>135</sup> Cass. 7 april 2016, F.14.0074.N, [www.juportal.be](http://www.juportal.be); Cass. 16 juni 2017, AR F.15.0100.N; [www.juportal.be](http://www.juportal.be); T. LAUWERS en M. MEUL, “Overmacht in het fiscaal recht: “uw uiterste best doen” is niet (altijd) genoeg”, *TFR* 2021, 990-991.

betrokkene niet heeft kunnen voorzien of afwenden".<sup>136</sup> Hierna volgt de nuancering dat overmacht ruimer moet worden geïnterpreteerd in het fiscaal recht, soms met een verwijzing naar de cassatiearresten betreffende leegstand.<sup>137</sup> Er wordt hierbij toegelicht hoe deze ruimere interpretatie toegepast moet worden. Er wordt namelijk gesteld dat het moet handelen om omstandigheden onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige.<sup>138</sup> De belastingplichtige moet hierbij aantonen dat "hij alle stappen heeft ondernomen die een goede huisvader in dezelfde omstandigheden zou getroffen hebben om de situatie te vermijden."<sup>139</sup> "De handelingsvrijheid van de belastingplichtige moet hierbij worden gerespecteerd, indien deze handelt binnen een normaal en redelijk beheer van diens patrimonium."<sup>140</sup> Bij deze ruimere interpretatie wordt het criterium van de volledige onvoorzienbaarheid of vermijdbaarheid dus weggelaten, hoewel de belastingplichtige nog steeds als een goede huisvader de mogelijke stappen moet ondernemen om de situatie te vermijden.

**59.** Bij sommige rechtspraak wordt de overmachtsdefinitie ook subtieler op een soepele manier ingevuld door eerst de gemene begripsomschrijving te geven en bijvoorbeeld vervolgens te stellen: "Als overmacht kan in deze situatie reeds gelden: de vertraging in bewoning en inschrijving te wijten aan redenen buiten de wil van de appellant, van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de (oorzaak van de) vertraging."<sup>141</sup> Bovendien is er ook rechtspraak te vinden waarin geen definitie van overmacht wordt gegeven, maar waarin later elementen uit de soepele definitie gehanteerd worden zoals het goede huisvader criterium.<sup>142</sup>

**60.** Of deze ruime of soepele interpretatie een grote invloed zou hebben op de feitelijke beoordeling is betwifelbaar. In een aanzienlijk aantal arresten met deze overmachtsomschrijving, is te zien dat de rechter nog steeds in het nadeel van de belastingplichtige oordeelt.<sup>143</sup> Bovendien laten deze rechters bij de feitelijke beoordeling het onvoorzienbaarheids criterium niet achterwege, hoewel dit niet in de "soepele" definitie vermeld staat.<sup>144</sup>

D) Vergelijking met de interpretatie van het gemeenrechtelijk overmachtsbegrip

**61.** Als we deze 'soepele' of 'fiscale' interpretatiemethoden vergelijken met die van overmacht in het gemeen recht valt op te merken dat er niet in volledige lijn sprake is van een verschillende interpretatiemethode. De laatste jaren wordt er in het gemeen recht namelijk vaak beroep gedaan op de relatieve interpretatiemethode en deze sluit erg veel aan bij de interpretatie die de rechtspraak hier geeft. Deze relatieve interpretatiemethode stelt namelijk dat het niet kennelijk onredelijk mag

---

<sup>136</sup> Gent 9 april 2019, 2018/AR/231, Fisconetplus; Gent 22 februari 2022, 2021/AR/170, Fisconetplus; Gent 23 juni 2020, 2019/AR/929, niet gepubliceerd; Gent 22 september 2020, 2019/AR/1458, niet gepubliceerd; Gent 24 november 2020, 2019/AR/1527, niet gepubliceerd; Gent 3 november 2020, 2019/AR/1708, niet gepubliceerd; Gent 8 september 2020, 2019/AR/1740, niet gepubliceerd; Gent 7 september 2021, 2020/AR/772, niet gepubliceerd; Gent 26 oktober 2021, 2020/AR/1108, niet gepubliceerd; Gent 21 september 2021, 2020/AR/1252, niet gepubliceerd; Gent 21 december 2021, 2020/AR/1635, niet gepubliceerd.

<sup>137</sup> *Ibid.*

<sup>138</sup> *Ibid.*

<sup>139</sup> *Ibid.*

<sup>140</sup> *Ibid.*

<sup>141</sup> Gent 28 juni 2022, 2021/AR/1118, Fisconetplus.

<sup>142</sup> Gent 10 november 2020, 2019/AR/1996, niet gepubliceerd.

<sup>143</sup> Gent 9 april 2019, 2018/AR/231, Fisconetplus; Gent 22 februari 2022, 2021/AR/170, Fisconetplus.

<sup>144</sup> *Ibid.*



zijn om te verwachten van de schuldenaar dat deze in de gegeven omstandigheden zijn verbintenissen nakomt. Het criterium dat hierbij gehanteerd wordt is ook dat van een normaal en redelijk persoon in dezelfde omstandigheden geplaatst. Het enige verschil is dat deze redelijkheidsvereiste bij fiscale overmacht misschien nog iets soepeler wordt ingevuld door te stellen dat de belastingplichtige moet handelen binnen de grenzen van een normaal en redelijk beheer van diens patrimonium, waar bij gemene overmacht financiële aspecten doorgaans niet aanvaard worden.

## 2) De strikte interpretatiemethode

**62.** Volgens VLABEL moet de gebeurtenis die leidt tot niet-nakoming van dien aard zijn dat het op absolute wijze onmogelijk is om de verplichtingen na te komen.<sup>145</sup> Volgens VLABEL moet de rechter dus strikt zijn bij de beoordeling van het overmachtsbegrip. Dit overmachtsbegrip heeft eveneens al meermaals toepassing gevonden binnen zowel hogere als lagere rechtspraak. De hogere rechtspraak betreft zoals bij de soepele interpretatiemethode, ook vooral rechtspraak die niet gaat over de Vlaamse belastingverminderingen bij renovatie- en verbouwingswerken, maar eerder over andere fiscale kwesties.

### A) Cassatierechtspraak

**63.** Bepaalde cassatierechtspraak oordeelt dat het middel waarin gesteld werd dat het overmachtsbegrip uit art. 257, lid 4 WIB92 soepeler moet geïnterpreteerd worden dan het gemeen overmachtsbegrip, faalt naar recht.<sup>146</sup> Volgens deze cassatierechtspraak mag het overmachtsbegrip hier niet op een manier worden ingevuld die van het gemeen recht afwijkt.<sup>147</sup> Deze rechtspraak is van mening dat het overmachtsbegrip maar op één enkele manier mag worden ingevuld, namelijk als "een omstandigheid die enkel kan voortvloeien uit een gebeurtenis buiten de menselijke wil die door deze wil noch kon worden voorzien of vermeden."<sup>148</sup>

### B) Rechtspraak Grondwettelijk Hof

**64.** Ook een zaak van het Grondwettelijk Hof uit 2019 betreffende de vermindering van de onroerende voorheffing wegens improductiviteit stelde dat de interpretatie van het gemeen overmachtsbegrip de regel is bij deze materie.<sup>149</sup> Dit arrest spitste echter wel veel toe op de doelstellingen van deze specifieke regeling voor de onroerende voorheffing, waar het in deze studie eerder gaat over de Vlaamse belastingverminderingen bij renovatie- en verbouwingswerken.<sup>150</sup>

---

<sup>145</sup> Gent 25 mei 2021, nr. 2020/AR/790, RGEN 2021, nr. 9, 431-434.

<sup>146</sup> Cass. 8 september 2017, AR F.16.0098.F., [www.juportal.be](http://www.juportal.be); T. LAUWERS en M. MEUL, "Overmacht in het fiscaal recht: "uw uiterste best doen" is niet (altijd) genoeg", *TFR* 2021, 989.

<sup>147</sup> *Ibid.*

<sup>148</sup> Cass. 8 september 2017, AR F.16.0098.F., [www.juportal.be](http://www.juportal.be); Cass. 24 oktober 2018, AR P.18.0715.F., [www.juportal.be](http://www.juportal.be); T. LAUWERS en M. MEUL, "Overmacht in het fiscaal recht: "uw uiterste best doen" is niet (altijd) genoeg", *TFR* 2021, 989.

<sup>149</sup> GwH 23 mei 2019, nr. 71/2019; T. LAUWERS en M. MEUL, "Overmacht in het fiscaal recht: "uw uiterste best doen" is niet (altijd) genoeg", *TFR* 2021, 989.

<sup>150</sup> *Ibid.*

Hierbij kan opgemerkt worden dat de conclusie die het Grondwettelijk Hof hier neemt omtrent overmacht, misschien is genomen omdat het om de specifieke doelstellingen van een regeling gaat.

**65.** Het Grondwettelijk Hof velde in 2016 wel een arrest omtrent registratierechten waarin er een vermelding was van de mogelijkheid tot overmacht bij desbetreffende belastingvermindering.<sup>151</sup> Dit arrest ging echter eerder om de grondwettelijkheid van de termijn die is vastgesteld om aan de bewoningsvoorwaarde te voldoen bij een belastingvermindering. Het Hof oordeelde hier dat de termijn van 3 jaar om aan de voorwaarde te voldoen redelijk en relevant is gezien de doelstellingen van de wetgeving en gezien het feit dat overmacht kan worden aangevoerd om het voordeel van de verkregen verlaging te behouden.<sup>152</sup> Het Grondwettelijk Hof gaat niet verder in op hoe overmacht hier beschreven zou moeten worden.<sup>153</sup> Bij gebrek aan uitdrukkelijke afwijking, kan ervan uitgegaan worden dat voor deze materie het Grondwettelijk Hof het over het gemeen overmachtsbegrip heeft.

### C) Lagere rechtspraak

**66.** Recente rechtspraak omtrent overmacht die kan spelen bij de Vlaamse belastingverminderingen die zich kunnen voordoen bij renovatie- en verbouwingswerken, past naast de soepele interpretatie regelmatig ook een 'strikte' of 'gemene' interpretatie van het overmachtsbegrip toe.

**67.** Deze rechtspraak stelt dat het moet gaan om een ongewilde, onvoorzienbare en onafwendbare omstandigheid om van overmacht te kunnen spreken.<sup>154</sup> Het overmachtsbegrip is volgens deze rechtspraak onverenigbaar met de nalatigheid of het gebrek aan voorzorg van de betrokkene.<sup>155</sup> Sommige rechtspraak is nog strenger en specificeert dat "de gebeurtenis van die aard moet zijn dat de verkrijger op absolute wijze belet is om zijn verplichting na te komen".<sup>156</sup> Ook de toevoeging dat het louter moeilijker of kostelijker worden niet als overmacht wordt gekwalificeerd komt soms voor in deze rechtspraak.<sup>157</sup> Tot slot is er ook rechtspraak die het gemeen overmachtsbegrip toepast en uitdrukkelijk stelt dat er geen soepelere definitie van kracht is.<sup>158</sup> Dit met de ratio dat de toepassing

---

<sup>151</sup> GwH 28 februari 2016, 24/2016.

<sup>152</sup> *Ibid.*

<sup>153</sup> *Ibid.*

<sup>154</sup> Gent 18 november 2008, 2007/AR/2292, Fisconetplus; Rb. Brugge 9 oktober 2007, 05/2830/A, Fisconetplus; Rb. Hasselt 25 februari 2009, 04/1172/A, Fisconetplus; Rb. Brugge 8 februari 2011, 09/3569/A, Fisconetplus; Gent 14 december 2021, 2020/AR/1623, Fisconetplus; Rb. Brugge 4 mei 2010, 06/2384/A, Fisconetplus; Gent 23 juni 2020, 2016/AR/601, niet gepubliceerd; Gent 30 juni 2020, 2019/AR/1637, niet gepubliceerd; Gent 30 maart 2021, 2020/AR/419, niet gepubliceerd; Gent 8 juni 2021, 2020/AR/652, niet gepubliceerd; Gent 25 mei 2021, 2020/AR/790, niet gepubliceerd; Gent 8 juni 2021, 2020/AR/1182, Fisconet; Gent 7 september 2021, 2020/AR/1307, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Gent 9 november 2021, 2020/AR/1498, Fisconetplus; Gent 14 december 2021, 2020/AR/1583, niet gepubliceerd; Gent 8 februari 2022, 2020/AR/1745, niet gepubliceerd.

<sup>155</sup> Gent 18 november 2008, 2007/AR/2292, Fisconetplus; Rb. Hasselt 25 februari 2009, 04/1172/A, Fisconetplus; Gent 14 december 2021, 2020/AR/1623, Fisconetplus; Gent 25 mei 2021, 2020/AR/790, niet gepubliceerd; Gent 9 november 2021, 2020/AR/1498, Fisconetplus; Gent 14 december 2021, 2020/AR/1583, niet gepubliceerd.

<sup>156</sup> Gent 9 december 2008, 2008/AR/31, Fisconetplus; Rb. Brugge 8 februari 2011, 09/3569/A, Fisconetplus; Gent 14 december 2021, 2020/AR/1623; Rb. Brugge 4 mei 2010, 06/2384/A; Gent 9 november 2021, 2020/AR/1498, Fisconet; Gent 14 december 2021, 2020/AR/1583, niet gepubliceerd.

<sup>157</sup> Gent 14 december 2021, 2020/AR/1623, Fisconetplus.

<sup>158</sup> Gent 23 juni 2020, 2016/AR/601, niet gepubliceerd; Gent 8 juni 2021, 2020/AR/652, Fisconetplus; Gent 7 september 2021, 2020/AR/1307, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Gent 8 februari 2022, 2020/AR/1745, niet gepubliceerd.

van het overmachtsbegrip bij leegstandsheffing niet zonder meer op alle fiscale regimes kan worden toegepast.<sup>159</sup>

#### D) Vergelijking met de interpretatie van het gemeenrechtelijk overmachtsbegrip

**68.** Wat moet worden opgemerkt is dat door de bewoording 'absolute onmogelijkheid' te gebruiken in bepaalde rechtspraak, kan afgeleid worden dat deze interpretatie in lijn ligt met de strekking van absolute onmogelijkheidsvereiste van het gemeen verbintennisrecht. Ook rechtspraak, waarin deze bewoording niet gebruikt wordt, kan hier een beschouwing van zijn aangezien in de andere bewoordingen geen poging tot relativering van het begrip is opgenomen.

#### 3) De invloed van het nieuw Burgerlijk Wetboek op lagere rechtspraak

**69.** Bepaalde recente lagere rechtspraak hanteert het nieuw overmachtsbegrip dat is ingeschreven is in art. 5.99 en 5.226 van het Burgerlijk Wetboek. Hierbij wordt de benadering gemaakt dat er volgens deze wetgeving sprake is van een redelijke (en geen absolute) benadering van de onmogelijkheidsvereiste.<sup>160</sup> Er wordt nadruk gelegd op een redelijke en menselijke invulling van het overmachtsbegrip.<sup>161</sup>

**70.** De benadering die de rechtspraak hier maakt loopt deels gelijk met de soepele hantering van het overmachtsbegrip. Er wordt namelijk gesteld dat het moet gaan om omstandigheden onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige.<sup>162</sup> De belastingplichtige moet hierbij aantonen dat hij alle stappen heeft ondernomen die een voorzichtig en redelijk persoon in dezelfde omstandigheden zou getroffen hebben om de situatie te vermijden.<sup>163</sup> De handelingsvrijheid van de belastingplichtige moet hierbij worden gerespecteerd, indien deze handelt binnen een normaal en redelijk beheer van diens patrimonium.<sup>164</sup> Deze voorgaande criteria lopen volledig gelijk met de rechtspraak van de "soepele" interpretatiemethode. Toch gebeurt er een kleine afwijkende toevoeging, namelijk: "het (on)voorzienbaar en (on)vermijdbaar karakter van de gebeurtenis die een beletsel vormt voor de nakoming van de verbintenis is een component in de beoordeling of deze gebeurtenis al dan niet aan de belastingplichtige toerekenbaar is."<sup>165</sup> Dit kan een verduidelijking zijn dat de 2 componenten van onvoorzienbaarheid en onvermijdelijkheid nog altijd wel een rol blijven spelen bij de feitelijke beoordeling of er sprake is van overmacht.

---

<sup>159</sup> Gent 23 juni 2020, 2016/AR/601, niet gepubliceerd; Gent 7 september 2021, 2020/AR/1307, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

<sup>160</sup> Gent 20 september 2022, 2021/AR/1143, Fisonetplus; Gent 6 december 2022, 2021/AR/1852, Fisonetplus; Gent 8 november 2022, 2021/AR/250, niet gepubliceerd; Gent 7 februari 2023, 2022/AR/188, niet gepubliceerd.

<sup>161</sup> *Ibid.*

<sup>162</sup> *Ibid.*

<sup>163</sup> *Ibid.*

<sup>164</sup> *Ibid.*

<sup>165</sup> *Ibid.*

### Hoofdstuk III. Tussentijdse conclusie

**71.** Na de bespreking van het tweede deel, kunnen er een aantal zaken worden opgemerkt betreffende (fiscale) overmacht. Vooreerst werd er een toepassing gemaakt van het gemeen overmachtsbegrip en werden de belangrijkste componenten hiervan besproken. Hoewel het overmachtsbegrip ingeschreven staat in het nieuwe BW, zou er soms toch nog discussie zijn over de relatieve en absolute benadering. In het tweede deelhoofdstuk ging het over de toepassing van het overmachtsbegrip in het fiscaal recht. Als eerste werd verduidelijkt dat VLABEL overmacht als algemeen rechtsbeginsel erkent dat kan ingeroepen worden voor alle Vlaamse belastingen. Daarna werden de mogelijke procedures besproken om overmacht te kunnen invoeren. Tot slot werd er een vergelijking van rechtspraak gemaakt van hoe de fiscale rechtspraak het overmachtsbegrip hanteert. Hierbij werden 3 strekkingen duidelijk; de soepele, de strikte en de interpretatie volgens het nieuwe BW. De soepele interpretatie zou volgens bepaalde rechtspraak afwijken van het gemeen overmachtsbegrip. Als de soepele en strikte interpretatiemethode echter vergeleken worden met de relatieve en absolute benadering van het gemeen overmachtsbegrip, zijn er niet veel verschillen tussen beide te merken. Recente rechtspraak geeft bovendien aan dat nu het overmachtsbegrip van het nieuwe BW moet worden gehanteerd. Deze rechtspraak stelt dat er voor de relatieve interpretatie is gekozen in het BW. Dit laatste is opmerkelijk aangezien er bij niet-fiscale rechtspraak toch nog discussie heerst over de redelijkheid bij de toepassing van het overmachtsbegrip.



## Deel III. Toepassingsgevallen van fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwwerken

**72.** Na in de vorige delen besproken te hebben wat de mogelijke begripsomschrijvingen van fiscale overmacht kunnen zijn en wanneer fiscale overmacht zich zou kunnen voordoen bij renovatie- en verbouwwerken, wordt er in dit deel een specifieke toepassing gemaakt. In dit deel worden namelijk de mogelijke toepassingsgevallen en situaties beschreven waar fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwwerken zich al dan niet kan voordoen. Dit onderdeel is slechts een indicatie van wat de Vlaamse lagere rechtspraak al dan niet als overmacht beschouwt. De toepassingsgevallen die besproken worden kunnen bijgevolg niet als de algemene regel worden beschouwd, maar eerder als een voorkomende zienswijze. De beoordeling van overmacht in deze kwesties is en blijft een feitenkwestie die zaak per zaak moet worden beoordeeld. Enkel voor relatiebreuken staat vast dat deze overmacht kunnen uitmaken als aan de stabiliteitsvereiste voldaan is. Bovendien zal in elke overmachtskwestie voldoende bewijs van de omstandigheden moeten voorgelegd worden.<sup>166</sup> De vordering mag niet berusten op loutere beweringen.

### Hoofdstuk I. Overlijden

**73.** Het natuurlijk overlijden of zelfmoord van één of beide kopers wordt door VLABEL als overmacht aanvaard.<sup>167</sup> Toch kan het overlijden van de partner niet altijd als overmacht worden aanvaard indien deze geen koper-belastingplichtige was. Als de woning enkel was aangekocht door de belastingplichtige (en niet de overleden partner) rusten de fiscale verplichtingen alleen op die persoon.<sup>168</sup> Het niet nakomen van verbintenissen of het niet aanvatten van bouwprojecten kan in dat geval niet als overmacht aanvaard worden omdat de overleden partner hier van het begin aan geen rol in speelde.<sup>169</sup> Met een vermindering van de financiële draagkracht door het overlijden kan bijgevolg ook geen rekening worden gehouden omdat de belastingplichtige altijd al zelfstandig de woning had moeten kunnen bekostigen.<sup>170</sup> Ook het overlijden van bijvoorbeeld een familielid kan niet als overmacht worden beschouwd als niet kan worden aangetoond dat deze persoon een belangrijke rol speelde bij de verbouwwerken (omdat het bijvoorbeeld om een aanneming),<sup>171</sup>

---

<sup>166</sup> Gent 3 december 2019, 2018/AR/1766, niet gepubliceerd; Gent 23 juni 2020, 2019/AR/929, niet gepubliceerd; Gent 22 september 2020, 2019/AR/1458, niet gepubliceerd; Gent 30 maart 2021, 2020/AR/419, niet gepubliceerd; Gent 7 september 2021, 2020/AR/772, niet gepubliceerd; Gent 25 mei 2021, 2020/AR/790, niet gepubliceerd; Gent 21 september 2021, 2020/AR/1252, niet gepubliceerd; Gent 8 februari 2022, 2020/AR/1745, niet gepubliceerd; Gent 8 november 2022, 2021/AR/250, niet gepubliceerd.

<sup>167</sup> F. Buysens, "Het verbreken van een relatie en het aangaan van een nieuwe relatie: beide zijn overmacht", *TFAM* 2021, 242; F. WERDEFROY, *Registratierechten*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2020, 213; T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abatement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 17.

<sup>168</sup> Rb. Gent 26 juni 2018, 17/1255/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

<sup>169</sup> *Ibid.*

<sup>170</sup> *Ibid.*

<sup>171</sup> Gent 9 april 2019, 2018/AR/231, Fisconetplus.

## Hoofdstuk II. Ernstige ziekte of ongeluk

**74.** Ernstige ziekte of ongeluk worden in bepaalde gevallen als overmacht aanvaard, maar uit rechtspraak valt echter veelvuldig af te leiden dat dit sterk van de argumentatie afhangt. Bovendien moet dit geval per geval bekeken worden. Hieronder worden enkele zienswijzen uit de rechtspraak besproken.

**75.** Vooreerst is er vaak sprake van een argumentatie waar de ziekte of het ongeluk wordt gekoppeld aan financiële problemen als gevolg hiervan.<sup>172</sup> Deze financiële problemen zouden dan bijvoorbeeld gezorgd hebben voor een vertraging van de verbouwingswerken of een vroegtijdige verkoop van de woning wegens onvoldoende afbetalingscapaciteit.<sup>173</sup> Deze interpretatie wordt echter zelden of nooit aanvaard.<sup>174</sup>

**76.** Verder is er ook de argumentatie dat een mantelzorger die voor de zieke zorgt, tijdelijk elders gaat wonen ter hulpverlening.<sup>175</sup> Volgens de rechtspraak is dit een duidelijk geval van een voorzienbare en bewuste keuze waardoor fiscale overmacht niet aanvaard wordt voor mantelzorgers.<sup>176</sup>

**77.** Een argumentatie die volgens recente rechtspraak wel steek hield om fiscale overmacht te aanvaarden, is degene waar de belastingplichtige niet in staat was om naar de woning te verhuizen door de ziekte in kwestie.<sup>177</sup> Zo oordeelde bijvoorbeeld het hof van beroep te Gent dat de situatie waarin de belastingplichtige onmogelijk een appartement (zonder lift) kon bewonen door ernstige en langdurige verwondingen aan de linker lies en het linkerbeen, fiscale overmacht uitmaakt.<sup>178</sup> Toch werden deze omstandigheden ook al geweigerd in de rechtspraak, bijvoorbeeld omdat de belastingplichtige niet voldoende kon bewijzen dat deze niet zelfstandig kon wonen.<sup>179</sup>

**78.** Ten slotte hangt er natuurlijk veel af van de ernst van de ziekte of het ongeval in kwestie. Rechtspraak stelt regelmatig dat de gegeven tijdspanne om aan de bewoningsvoorwaarde te voldoen ruim voldoende is, ook als er een periode van ziekte aan de orde is.<sup>180</sup> Deze redenering werd zelfs al gevolgd toen de domicilievoorwaarde voor de enige eigen woning nog binnen de twee jaar was.<sup>181</sup> Deze rechtspraak stelt dat het een kwestie van organisatie en keuzes maken is, als de belastingplichtige zelf de woning wil renoveren is dat een bewuste keuze.<sup>182</sup> Als het tempo dan sterk

---

<sup>172</sup> T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abattement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 19.

<sup>173</sup> *Ibid.*

<sup>174</sup> *Ibid.*; Gent 10 november 2020, 2019/AR/1996, niet gepubliceerd.

<sup>175</sup> *Ibid.*

<sup>176</sup> T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abattement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 19; Rb. Gent 28 mei 2018, 17/2195/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

<sup>177</sup> Gent 21 december 2021, 2020/AR/1717, Ficonetplus.

<sup>178</sup> Gent 30 oktober 2018, Rechtskundig weekblad 2020-21, nr. 31, 1233-1236.

<sup>179</sup> Gent 1 december 2020, 2019/AR/1925, niet gepubliceerd.

<sup>180</sup> Rb. Gent 26 juni 2018, 17/232/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Rb. Brugge 4 mei 2010, 06/2384/A; Gent 10 november 2020, 2019/AR/1996, niet gepubliceerd; T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abattement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 19.

<sup>181</sup> T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abattement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 19.

<sup>182</sup> Rb. Gent 26 juni 2018, 17/232/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Rb. Gent 17 mei 2018, 17/116/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abattement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 19.

vertraagd is door ziekte, zal het dus geen fiscale overmacht uitmaken omdat het bij zelf renoveren om een bewuste keuze gaat.<sup>183</sup> Bovendien is het in geval van ziekte belangrijk om voldoende bewijsstukken voor te leggen over eerst en vooral de letsels in kwestie en bovendien ook over de staat van de woning en de werken die nog moesten uitgevoerd worden bij het optreden van de ziekte.<sup>184</sup> Als de woning al bewoonbaar was bij het optreden van de ziekte, houdt de argumentatie dat de woning niet kon worden afgewerkt door ziekte soms geen steek.<sup>185</sup> Ook het tijdstip en de duur van de ziekte kan van belang zijn om overmacht aan te tonen, als de ziekte zich geen onredelijk lange tijdspanne voordeed en in het begin van de termijn is opgetreden, is er meestal geen sprake van overmacht.<sup>186</sup> Als het gaat om een letsel of ziekte die zich pas manifesteert na de aankoop van de woning en bovendien blijvende arbeidsongeschiktheid met zich meebrengt, zou overmacht wel aanvaard kunnen worden.<sup>187</sup>

**79.** Ook de ziekte van een gezinslid kan als overmacht aanvaard worden, maar niet in elk geval. Zo wordt de situatie waarin iemand na een scheiding gaat inwonen bij ouders, waar vervolgens één van de ouders ziek wordt en gedurende twee jaar palliatieve zorgen nodig heeft, aanvaard als overmacht.<sup>188</sup> Dit mede omdat dit gezien wordt als wijziging van de gezinstoestand.<sup>189</sup> Toch is ook de ernst van de ziekte hier een belangrijk element om aan te tonen, als het niet om een gezinslid gaat moet bovendien aangetoond worden dat het familielid een belangrijke rol speelt in de verbouwingen of partij was bij de aankoop.<sup>190</sup>

## Hoofdstuk III. Verandering in het gezinsleven

### 3.1 Verbreken van een relatie

**80.** Over het algemeen wordt door rechtspraak aanvaard dat het verbreken van een relatie fiscale overmacht kan uitmaken.<sup>191</sup> Er kan namelijk niet van ex-partners worden verwacht dat ze blijven samenwonen om aan de voorwaarden te voldoen, ook niet als de relatiebreuk er pas kwam vlak voor het einde van de termijn.<sup>192</sup> Onder verbreken van een relatie kunnen verschillende omstandigheden worden verstaan. Zo kan het gaan om een echtscheiding, maar eveneens het verbreken van wettelijke of feitelijke samenwoning door een relatiebreuk kan fiscale overmacht uitmaken.<sup>193</sup> Opmerkelijk is hier dus dat getrouwd zijn of wettelijk samenwonen geen absolute vereiste is.

---

<sup>183</sup> Rb. Gent 26 juni 2018, 17/232/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

<sup>184</sup> Gent 21 december 2021, 2020/AR/1680, Fisonetplus; Rb. Gent 17 mei 2018, 17/116/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Gent 30 oktober 2018, 2017/AR/1766, niet gepubliceerd; Gent 24 november 2020, 2019/AR/1527, niet gepubliceerd; Gent 10 november 2020, 2019/AR/1996, niet gepubliceerd; Gent 7 september 2021, 2020/AR/772, niet gepubliceerd.

<sup>185</sup> Gent 30 oktober 2018, 2017/AR/1766, niet gepubliceerd.

<sup>186</sup> Gent 22 september 2020, 2019/AR/1458, niet gepubliceerd; Gent 10 november 2020, 2019/AR/1996, niet gepubliceerd; Gent 21 december 2021, 2020/AR/1635, niet gepubliceerd.

<sup>187</sup> Gent 26 juni 2022, 2021/AR/1118, niet gepubliceerd.

<sup>188</sup> Gent 21 december 2021, 2020/AR/1717, Fisonetplus; Rb. Brugge 8 februari 2011, 09/3569/A.

<sup>189</sup> *Ibid.*

<sup>190</sup> Rb. Gent 26 juni 2018, 17/232/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Gent 9 december 2008, 2008/AR/31, Fisonetplus.

<sup>191</sup> Gent 18 november 2008, 2007/AR/2292, Fisonetplus; Gent 19 november 2019, 2018/AR/1687, niet gepubliceerd.

<sup>192</sup> Gent 19 november 2019, 2018/AR/1687, niet gepubliceerd.

<sup>193</sup> Rb. Gent 24 september 2018, 17/170/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Gent 6 december 2022, 2021/AR/1852, Fisonetplus; Gent 19 november 2019, 2018/AR/1687, niet gepubliceerd.



**81.** Toch kan niet zomaar elke relatiebreuk worden aanvaard als overmacht, er is namelijk wel een stabiliteitsvereiste voorzien.<sup>194</sup> Dit wil zeggen dat de relatie een voldoende stabiliteit moet vertonen op het moment van de gezamenlijke aankoop van de woning, enkel dan kan de situatie als onvoorzienbaar worden beschouwd.<sup>195</sup> VLABEL hanteert een indicatieve grens om na te gaan of het om een duurzame relatie ging.<sup>196</sup> Deze indicatieve grens is dat de relatie op het moment van de aankoop al minstens een jaar duurzaam moet bestaan en dat hiervan objectieve bewijzen moeten voorliggen.<sup>197</sup> Met deze grens wordt ook rekening gehouden binnen de rechtspraak, volgens deze rechtspraak is een relatiebreuk niet onvoorzienbaar als een koppel al na enkele maanden een woning aankoopt (zonder dat het koppel al een jaar een relatie heest).<sup>198</sup> Dit zou volgens deze rechtspraak in strijd zijn met het vooruitziendheidsprincipe en voorzichtigheidsprincipe.<sup>199</sup> Het feit dat een koppel samen een woning koopt, heeft bovendien geen enkele invloed op de stabiliteit en affectiviteit van een relatie.<sup>200</sup> Het is bijgevolg aan de belastingplichtige om te bewijzen dat deze een affectieve en duurzame relatie had ten tijde van de aankoop van de woning.<sup>201</sup> Dit bewijs moet gebeuren op basis van objectief controleerbare stukken en mag niet rusten op enkele eenzijdige verklaringen.<sup>202</sup> Omgekeerd kan wel gesteld worden dat het niet uitmaakt hoe kort de relatiebreuk zich voordeed na de aankoop van de woning.<sup>203</sup> Het bestaan van een duurzame relatie voorafgaand aan de aankoop van de woning is voldoende om te stellen dat er sprake is van overmacht.<sup>204</sup> Volgens rechtspraak gaan koppels er bij de aankoop namelijk niet vanuit dat de relatie zal stuklopen gezien het financiële en relationele engagement dat komt kijken bij de gezamenlijke aankoop van een woning, bijgevolg is dit een onvoorzienbare situatie en voldoet het dus aan het criterium van de onvoorzienbaarheid.<sup>205</sup>

**82.** Een relatiebreuk zal bovendien niet altijd in hoofde van beide ex-partners als overmacht aanvaard worden. Er kan zich bijvoorbeeld de situatie voordoen waarbij één van de ex-partners het voornemen heeft om de woning nog te betrekken of hierin te blijven wonen.<sup>206</sup> In dat geval kan er enkel overmacht zijn in hoofde van de ex-partner die besluit om niet (meer) in de woning te verblijven.<sup>207</sup> Bovendien kan het belangrijk zijn dat beide partners de woning destijds samen hebben aangekocht om zich op overmacht te kunnen beroepen. Er is bijvoorbeeld geen sprake van overmacht indien de ex-partner die de woning alleen heeft aangekocht, bij de echtscheiding in onderlinge toestemming die woning toewijst aan de andere ex-partner (die geen verwerfer-belastingplichtige

---

<sup>194</sup> T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abatement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 17; F. Buyssens, "Het verbreken van een relatie en het aangaan van een nieuwe relatie: beide zijn overmacht", *TFAM* 2021, 242; F. WERDEFROY, *Registratierechten*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2020, 213; Rb. Gent 24 september 2018, 17/170/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Gent 26 november 2019, 2018/AR/1690, Fisconetplus.

<sup>195</sup> *Ibid.*

<sup>196</sup> Gent 7 september 2021, 2020/AR/1307, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

<sup>197</sup> *Ibid.*

<sup>198</sup> *Ibid.*

<sup>199</sup> *Ibid.*

<sup>200</sup> Rb. Gent 28 juni 2018, 17/1013/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Gent 26 november 2019, 2018/AR/1690, Fisconetplus.

<sup>201</sup> Rb. Gent 28 juni 2018, 17/1013/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Gent 18 mei 2021, 2020/AR/261, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Gent 26 november 2019, 2018/AR/1690, Fisconetplus.

<sup>202</sup> Gent 26 november 2019, 2018/AR/1690, Fisconetplus.

<sup>203</sup> Rb. Gent 24 september 2018, 17/170/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Rb. Brussel 17 maart 2008, 2004/7334/A, Fisconetplus; Rb. Brugge, 9 oktober 2007, Fisconetplus.

<sup>204</sup> Rb. Gent 24 september 2018, 17/170/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be)

<sup>205</sup> *Ibid.*

<sup>206</sup> Rb. Gent 29 mei 2018, 17/292/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

<sup>207</sup> *Ibid.*

is).<sup>208</sup> In deze omstandigheid wordt er namelijk gesproken van een bewuste keuze, waardoor er geen sprake is van niet-voorzienbaarheid.<sup>209</sup> De belastingplichtige moet de fiscale gevolgen van deze bewuste keuze dan ook dragen.<sup>210</sup> Verder kan ook geen enkel financieel aspect worden ingeroepen als de woning zelfstandig is aangekocht. De zelfstandige aankoop wijst namelijk op voldoende financiële draagkracht, die ook aanwezig is zonder de ex-partner in kwestie.<sup>211</sup>

**83.** In lijn met de rechtspraak over relatiebreuken is ook al een keer een zeer bijzonder en noemenswaardig geval als overmacht aanvaard.<sup>212</sup> In deze situatie ging het om een koppel dat heeft moeten verhuizen is door het bewezen pestgedrag van de buurman.<sup>213</sup> In dit geval nam de rechter aan dat niet van de belastingplichtige kan verwacht worden dat hij in de woning blijft wonen, met diezelfde ratio dat dit ook niet kan verwacht worden bij een relatiebreuk.<sup>214</sup>

### 3.2 Aangaan van een nieuwe relatie

**84.** Het aangaan van een nieuwe relatie wordt door de Vlaamse rechtspraak doorgaans niet als fiscale overmacht aanvaard. Het aangaan van een nieuwe relatie doorstaat de toetsing aan enkele criteria voor overmacht namelijk niet. Volgens de rechtspraak moet er namelijk sprake zijn van een onvoorzienbare situatie die niet ten grondslag mag liggen van een bewuste keuze.<sup>215</sup> De situatie waarin iemand een nieuwe relatie aanknoopt is volgens de rechtspraak "de bewuste keuze voor een voorzienbaar feit" en maakt daarom geen overmacht uit.<sup>216</sup> Het aangaan van een nieuwe relatie is een normale en niet altijd verwachte gebeurtenis, maar toch is deze wel altijd voorzienbaar waardoor het de overmachtstoets niet doorstaat.<sup>217</sup> Wanneer de belastingplichtige er dus voor kiest om bij de nieuwe partner (en diens kinderen) in te trekken, kan er een schending zijn van de bewoningsvoorwaarde zijn gezien deze situatie de overmachtstoets niet doorstaat.<sup>218</sup>

**85.** Toch is er kritiek te vinden op deze zienswijze uit de rechtspraak. Zo zijn er rechtspractici die niet begrijpen waarom het verbreken van de relatie wel aan de vereiste van onvoorzienbaarheid zou voldoen, waar dit voor het aangaan van een nieuwe relatie niet het geval is.<sup>219</sup> Volgens deze zienswijze moet er een brede interpretatie zijn van de redelijke onmogelijkheidsvereiste omdat het kennelijk onredelijk zou zijn dat de belastingplichtige omwille van fiscale redenen in een woning zou moeten blijven wonen die bijvoorbeeld te klein is voor de nieuwe partner en diens kinderen.<sup>220</sup>

---

<sup>208</sup> T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abatement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 19; Rb. Gent 6 juni 2018, 16/3474/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

<sup>209</sup> *Ibid.*

<sup>210</sup> *Ibid.*

<sup>211</sup> *Ibid.*

<sup>212</sup> Gent 7 februari 2023, 2022/AR/188, niet gepubliceerd.

<sup>213</sup> *Ibid.*

<sup>214</sup> *Ibid.*

<sup>215</sup> F. Buysens, "Het verbreken van een relatie en het aangaan van een nieuwe relatie: beide zijn overmacht", *TFAM* 2021, 242.

<sup>216</sup> F. Buysens, "Het verbreken van een relatie en het aangaan van een nieuwe relatie: beide zijn overmacht", *TFAM* 2021, 242; Gent 18 november 2008, 2007/AR/2292, Fisconetplus.

<sup>217</sup> Rb. Gent 15 december 2020, 19/1999/A.

<sup>218</sup> Rb. Gent 3 december 2020, 19/1285/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

<sup>219</sup> F. Buysens, "Het verbreken van een relatie en het aangaan van een nieuwe relatie: beide zijn overmacht", *TFAM* 2021, 242.

<sup>220</sup> *Ibid.*

### 3.3 Zwangerschap

**86.** Onder dezelfde zienswijze als bij het aangaan van een nieuwe relatie, wordt zwangerschap doorgaans eveneens niet als een situatie van fiscale overmacht beschouwd.<sup>221</sup> Ook deze omstandigheden worden volgens de rechtspraak niet als onvoorzienbaar beschouwd waardoor er niet aan de criteria is voldaan.<sup>222</sup> Als de belastingplichtige dus een andere woning betreft ten gevolge van de zwangerschap of geboorte van kinderen, omdat die bijvoorbeeld een grotere oppervlakte heeft, maakt dit geen overmacht uit en is er een schending van de bewoningsverplichting als de belastingplichtige niet de volledige termijn in de woning heeft gewoond.<sup>223</sup>

**87.** Ook het kiezen voor een adoptieprocedure met de bijhorende gevolgen, kan niet als overmacht aanvaard worden.<sup>224</sup> Als men bijvoorbeeld voor een bepaalde periode in de vorige woning moet blijven wonen om de adoptieprocedure te kunnen voltooien wordt dit bijgevolg niet als overmacht aanvaard.<sup>225</sup> Dit zijn voorzienbare omstandigheden en bovendien heeft de woonplaats normaal gezien geen invloed op de procedure zolang dit in België is.<sup>226</sup>

### Hoofdstuk IV. Verandering in het beroepsleven

**88.** Er zijn twee situaties waarin veranderingen in het beroepsleven als fiscale overmacht kunnen aanvaard worden. Na een bespreking van deze situaties zal duidelijk worden dat deze toch weinig als overmacht aanvaard worden in de praktijk.

**89.** Vooreerst moet gesteld worden dat de grote afstand van het woon- en werkverkeer niet als overmacht kan worden aanvaard als deze niet gewijzigd is sinds de aankoop van de woning.<sup>227</sup> Rechtspraak stelt dat deze factor voorafgaand aan de aankoop ingeschat kan worden.<sup>228</sup>

**90.** Bij de eerste situatie gaat het om een significante verplaatsing van de plaats waar de belastingplichtige werkt.<sup>229</sup> Belangrijk hierbij is dat deze verplaatsing uitgaat van de werkgever, het mag dus niet om een bewuste keuze van de werknemer in kwestie gaan.<sup>230</sup> Uit het voorgaande deel van deze scriptie was namelijk al af te leiden dat de bewuste keuze van de belastingplichtige niet tot overmacht kan leiden. De situatie waarin de belastingplichtige er zelf voor kiest om bijvoorbeeld in het buitenland te gaan werken kan dus geen overmacht uitmaken.<sup>231</sup> Ook de situatie waarin de belastingplichtige of een gezinslid voor een nieuw beroep kiest, waardoor er een andere woonst zoals

---

<sup>221</sup> T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abattement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 18.

<sup>222</sup> T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abattement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 18; Verslag namens de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting, *Parl.St.* VI. Parl. 2017-2018, stuk 41, 9, nr. 2.

<sup>223</sup> Rb. Gent 3 december 2020, 19/1285/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

<sup>224</sup> Gent 8 juni 2021, 2020/AR/1182, Fisonetplus.

<sup>225</sup> *Ibid.*

<sup>226</sup> *Ibid.*

<sup>227</sup> Rb. Gent 9 mei 2018, 17/1267/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

<sup>228</sup> *Ibid.*

<sup>229</sup> T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abattement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 20.

<sup>230</sup> Rb. Gent 29 mei 2018, 17/231/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); F. Buyssens, "Het verbreken van een relatie en het aangaan van een nieuwe relatie: beide zijn overmacht", *TFAM* 2021, 242; F. WERDEFROY, *Registratierechten*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2020, 213, nr. 473.

<sup>231</sup> T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abattement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 20.

bijvoorbeeld een conciërgewoning moet worden betrokken maakt geen overmacht uit.<sup>232</sup> Als het niet om een bewuste keuze gaat, is dit bovendien een moeilijk aan te tonen feit. Er zou namelijk in dit geval al bewezen moeten worden dat er geen werkgelegenheid in de nabijheid te vinden was.<sup>233</sup>

**91.** Bij de tweede situatie gaat het om een verlies van werkgelegenheid. Deze omstandigheden worden zelden als fiscale overmacht aanvaard omdat het loutere verlies van een arbeidsbetrekking de bewoning van een aangekocht onroerend goed niet onmogelijk maakt, bovendien kan de belastingplichtige doorgaans zoeken naar nieuw werk en/of beroep doen op een vervangingsinkomen.<sup>234</sup> Een specifieke situatie die wel al aanvaard is, is de definitieve arbeidsongeschiktheid om medische redenen die leidt tot een verbreking van de arbeidsovereenkomst.<sup>235</sup> Als de belastingplichtige hierdoor in ernstige financiële problemen geraakt waardoor de woning vroegtijdig moet worden verkocht, kan dit fiscale overmacht uitmaken.<sup>236</sup>

## Hoofdstuk V. Juridische stoornissen

**92.** Soms doen er zich tijdens de renovatie- of verbouwingswerken juridische stoornissen voor waardoor er niet aan de bewoningsvoorwaarde kan voldaan worden. De aard van deze juridische stoornissen kan variëren.

**93.** Vooreerst is er één juridische stoornis die volgens VLABEL in elk geval als overmacht kan aanvaard worden. Dit is de situatie waarin de koper(s) onteigend wordt van de aangekochte woning waarop de belastingvermindering is gevestigd.<sup>237</sup>

**94.** Als volgende bestaat er ook nog de omstandigheid waarin de verblijfsrechten van de belastingplichtige worden ingetrokken waardoor deze niet in staat is aan de bewoningsverplichting te voldoen. Dit kan echter niet zomaar als overmacht aanvaard worden als hiervan niet voldoende bewijzen worden voorgelegd of als de belastingplichtige voorafgaand aan de intrekking niet de moeite heeft gedaan om de woning te betrekken.<sup>238</sup> In casu had de belastingplichtige eerst de woning twee jaar verhuurd, dit was een berekend risico waardoor het niet volstond om vervolgens overmacht in te roepen ten gevolge van de intrekking van de verblijfsrechten.<sup>239</sup>

**95.** Een andere mogelijkheid, is de situatie waarin iemand anders nog in de woning woont, waardoor de verbouwing of bewoning voor de belastingplichtige bemoeilijkt wordt.<sup>240</sup> Zo oordeelde de rechtspraak dat het geval waarin de schoonmoeder nog in de woning leeft geen overmacht

---

<sup>232</sup> Gent 20 september 2022, 2021/AR/1143, Fisconetplus.

<sup>233</sup> T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abattement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 20.

<sup>234</sup> *Ibid*; Gent 9 december 2008, 2008/AR/31, Fisconetplus; Rb. Brugge 9 oktober 2007, 05/2830/A.

<sup>235</sup> T. MELIS en R. VAN GAEL, "Klein beschrijf of abattement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 20.

<sup>236</sup> *Ibid*, Rb. Gent 22 januari 2019, 17/2736/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

<sup>237</sup> F. Buysens, "Het verbreken van een relatie en het aangaan van een nieuwe relatie: beide zijn overmacht", *TFAM* 2021, 242; F. WERDEFROY, *Registratierechten*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2020, 213, nr. 473.

<sup>238</sup> Rb. Gent 29 mei 2018, 17/231/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

<sup>239</sup> *Ibid*.

<sup>240</sup> Gent 8 februari 2022, 2020/AR/1745, niet gepubliceerd.

uitmaakt.<sup>241</sup> Dit omdat het aan de belastingplichtige is om deze persoon aan te manen de woning te verlaten.<sup>242</sup>

**96.** De laatste mogelijkheid is de situatie waarin de belastingplichtige niet aan de gestelde voorwaarden kan voldoen door een vrijheidsberoving. Hier zal veel afhangen van het feit of er reeds een beslissing over de feiten is genomen bij aankoop van de woning, op deze manier zou de belastingplichtige in staat moeten zijn om voorafgaand in te schatten of deze aan de voorwaarden zal kunnen voldoen.<sup>243</sup>

**97.** Er zijn natuurlijk nog veel andere juridische stoornissen die zouden kunnen optreden als aan de bewoningsverplichting voldaan moet worden. Over deze andere mogelijkheden bestaat echter nog geen beschikbare rechtspraak in het licht van fiscale overmacht, deze kunnen bijgevolg ook niet besproken worden.

## Hoofdstuk VI. Financiële problemen

**98.** Financiële problemen werden in de andere hoofdstukken van dit deel ook al besproken in combinatie met andere problematieken zoals overlijden, ziekte en werkloosheid. Toch is er ook nog een algemene visie in de rechtspraak wat betreft financiële problematieken die kunnen optreden tijdens de verbouwwerken. Deze visie is dat de belastingplichtige voorafgaand aan de aankoop in staat is om de financiële draagkracht af te wegen.<sup>244</sup> Als er dan ineens toch financiële problemen optreden door bijvoorbeeld zware verbouwingen of dure materialen wordt overmacht doorgaans niet aanvaard.<sup>245</sup>

**99.** In sommige situaties kan er bovendien ook rekening gehouden worden met het feit dat de belastingdienst al tegemoet probeerde te komen aan de verslechterde financiële toestand van de belastingplichtige. In het geval dat er bijvoorbeeld al een boete werd kwijtgescholden en een afbetalingsplan werd opgesteld om de belastingplichtige te helpen, kan overmacht geweigerd worden.<sup>246</sup>

## Hoofdstuk VII. Lang aanslepende renovatiewerken

**100.** De situatie waarin renovatie- of verbouwwerken langer duren dan verwacht, wordt zelden als overmacht aanvaard. De rechtspraak stelt dat het in principe bij de aankoop van de woning voorzienbaar moet zijn hoe lang de verbouwwerken zullen duren en dat deze kunnen uitlopen.<sup>247</sup>

---

<sup>241</sup> *Ibid.*

<sup>242</sup> *Ibid.*

<sup>243</sup> Gent 22 februari 2022, 2021/AR/170, Fisconetplus.

<sup>244</sup> Rb. Gent 9 mei 2018, 17/1267/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Gent 7 september 2021, 2020/AR/772, niet gepubliceerd; Gent 21 december 2021, 2020/AR/1635, niet gepubliceerd.

<sup>245</sup> *Ibid.*

<sup>246</sup> Gent 9 december 2008, 2008/AR/31, Fisconetplus.

<sup>247</sup> Gent 22 december 2020, 2020/AR/125, Fisconetplus; Gent 25 mei 2021, 2020/AR/790, RGEN2021, nr. 9, 431-434.

Met het eventueel uitlopen moet voorafgaand altijd rekening worden gehouden. Hieronder worden enkele mogelijke situaties besproken.

**101.** Vooreerst bestaat er de mogelijkheid dat er structurele verborgen gebreken opduiken die noodzakelijk moeten aangepakt worden vooraleer de woning bewoonbaar is. Hierbij valt te denken aan asbest, gebrekkige steunbalken, vochtproblemen, gebrekkige leidingen, stabltheitsproblemen...<sup>248</sup> Deze gebreken kunnen bovendien gepaard gaan met een extra financiële kost die niet voor elke belastingplichtige draagbaar blijkt.<sup>249</sup> Volgens de rechtspraak zijn deze gebreken in veel gevallen te verwachte risico's, zeker als het gaat om een woning met een bepaalde ouderdom of waar ingrijpende renovatiewerken vereist zijn.<sup>250</sup> Het zijn problematieken die voorafgaand aan de aankoop ingeschat dienen te worden en de staat van een woning dient bijgevolg behoorlijk te worden nagegaan.<sup>251</sup> Zulke gebreken worden door de rechtspraak bijgevolg nauwelijks als onvoorzienbaar beschouwd, omdat een normaal en vooruitziend koper de nodige vaststellingen had moeten doen ten tijde van de aankoop.<sup>252</sup> Het gaat bij zulke problematieken louter om een niet onvoorzienbare inschattingsfout en daarom kunnen deze niet als fiscale overmacht worden aanvaard.<sup>253</sup> Het voldoen van bijvoorbeeld een bewoningsverplichting na het opduiken van deze problemen is bovendien niet absoluut onmogelijk geworden.<sup>254</sup> Het louter moeilijker of kostelijker worden wordt niet gezien als overmacht in dit geval.<sup>255</sup> Als een belastingplichtige zich dan toch op overmacht wil beroepen ten gevolge van verborgen gebreken moet het onvoorzienbaar karakter van deze gebreken bewezen worden en moet de belastingplichtige grondig aantonen dat deze gebreken ervoor zorgden dat de woning niet tijdig betrokken kon worden.<sup>256</sup>

**102.** In bepaalde situaties is er echter geen sprake van verborgen gebreken maar duren de verbouwingswerken evenwel langer dan verwacht. Voor de trage vooruitgang moeten goede redenen worden aangehaald en de belastingplichtige moet er alles aan doen om de verbouwingswerken uit te voeren aan een sneller tempo.<sup>257</sup> De redenen van de vertraging moeten goed bewezen worden, alsook de impact die deze redenen hebben op het niet voldoen aan de bewoningsvoorwaarde.<sup>258</sup> Rechtspraak ziet loutere vertragingen zonder geldige of onvoorzienbare redenen dan ook niet als overmacht.<sup>259</sup> De situatie waarin de werken langer duren dan verwacht wordt gezien als een

---

<sup>248</sup> Gent 9 november 2021, 2020/AR/1498, Fisconetplus; Gent 22 december 2020, 2020/AR/125, Fisconetplus.

<sup>249</sup> Gent 9 november 2021, 2020/AR/1498, Fisconetplus.

<sup>250</sup> Gent 9 november 2021, 2020/AR/1498, Fisconetplus; Gent 22 december 2020, 2020/AR/125, Fisconetplus; Gent 30 maart 2021, 2020/AR/419, niet gepubliceerd.

<sup>251</sup> Gent 9 november 2021, 2020/AR/1498, Fisconetplus; Gent 22 december 2020, 2020/AR/125, Fisconetplus; Gent 26 juni 2022, 2021/AR/1118; Rb. Brugge 9 oktober 2007, 05/2830/A, Fisconetplus; Rb. Brugge 8 februari 2011, 09/3596/A; Fisconetplus; Rb. Brugge 4 mei 2010, 06/2384/A, Fisconetplus; Gent 22 september 2020, 2019/AR/1458, niet gepubliceerd; Gent 7 september 2021, 2020/AR/772, niet gepubliceerd.

<sup>252</sup> Gent 9 november 2021, 2020/AR/1498, Fisconetplus; Gent 22 december 2020, 2020/AR/125, Fisconetplus; Gent 22 september 2020, 2019/AR/1458, niet gepubliceerd; Gent 7 september 2021, 2020/AR/772, niet gepubliceerd; Gent 21 december 2021, 2020/AR/1635, niet gepubliceerd.

<sup>253</sup> Gent 9 november 2021, 2020/AR/1498, Fisconetplus.

<sup>254</sup> *Ibid.*

<sup>255</sup> Gent 9 november 2021, 2020/AR/1498, Fisconetplus; Gent 22 december 2020, 2020/AR/125, Fisconetplus.

<sup>256</sup> Gent 26 mei 2020, 2019/AR/1242, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Gent 22 september 2020, 2019/AR/1458, niet gepubliceerd.

<sup>257</sup> Rb. Gent 26 juni 2018, 17/2388/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Gent 25 mei 2021, 2020/AR/790, RGEN2021, nr. 9, 431-434.

<sup>258</sup> Gent 8 november 2022, 2021/AR/250, niet gepubliceerd.

<sup>259</sup> *Ibid.*

voorzienbare en inschatbare situatie die de belastingplichtige kan verhelpen.<sup>260</sup> Indien de verbouwingswerken bovendien langer duren, omdat de belastingplichtige de werken vooral zelf wil uitvoeren, berust dit doorgaans op een eigen keuze en bijgevolg kan ook deze omstandigheid geen overmacht uitmaken.<sup>261</sup>

**103.** Verder bestaat er ook de situatie waarin het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning vertraagd of bemoeilijkt wordt. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als de vorige eigenaar een bouwvertreding heeft begaan.<sup>262</sup> Volgens de rechtspraak is het bij het bekomen van een vergunning belangrijk om zich vooraf voldoende te laten informeren en zo nodig te laten bijstaan om de stedenbouwkundige situatie vast te stellen.<sup>263</sup> Ook is het belangrijk dat de belastingplichtige zelf de bouwvergunning tijdig heeft aangevraagd.<sup>264</sup> De bemoeilijking bij het verkrijgen van een vergunning wordt doorgaans door de rechtspraak als voorzienbaar en vermijdbaar beschouwd, dit zeker als bij de notariële akte alle beperkingen van het onroerend goed vermeld staan.<sup>265</sup> Ook als men werken aan de woning wil doen, waarvan men weet dat deze een zware impact op bijvoorbeeld de burens zouden kunnen hebben, wordt het niet bekomen van een vergunning als voorzienbaar beschouwd.<sup>266</sup> In dat geval is het namelijk voorzienbaar dat de vergunningsaanvraag geweigerd of bemoeilijkt kan worden.<sup>267</sup>

**104.** Ten slotte doet er zich ook nog de omstandigheid voor waar er door bijvoorbeeld aannemers, architecten of leveranciers een ongewilde vertraging is met betrekking tot de verbouwingswerken. Deze situatie kan wel als overmacht aanvaard worden, al is het hierbij wel belangrijk dat de belastingplichtigen voor een goede opvolging van de aangestelde personen zorgen.<sup>268</sup> De vertragingen mogen niet aan de belastingplichtige zelf toe te schrijven zijn en zo nodig moet de belastingplichtige tijdig de nodige ingebrekestellingen doen als bepaalde verbintenissen niet nagekomen worden.<sup>269</sup>

**105.** Wat betreft dit hoofdstuk, kan voor de vertraging van verbouwingswerken, die zorgt voor de laattijdige inschrijving, gesteld worden dat dit zelden als overmacht aanvaard wordt. De belastingplichtige moet voorafgaand aan de aankoop een goede inschatting maken en het nodige onderzoek doen, de meeste vertragingen zijn hierdoor voorzienbaar. De belastingplichtige mag bij problemen bovendien niet zelf nalatig handelen en moet zelf actie ondernemen waar nodig.

---

<sup>260</sup> Rb. Brugge 8 februari 2011, 09/3596/A, Fisconetplus; Gent 23 juni 2020, 2016/AR/601, niet gepubliceerd; Gent 3 november 2020, 2019/AR/1708, niet gepubliceerd; Gent 8 september 2020, 2019/AR/1740, niet gepubliceerd.

<sup>261</sup> Gent 9 april 2019, 2018/AR/231, Fisconetplus; Gent 3 november 2020, 2019/AR/1708, niet gepubliceerd; Gent 21 december 2021, 2020/AR/1635, niet gepubliceerd.

<sup>262</sup> Gent 22 december 2020, 2020/AR/125, Fisconetplus.

<sup>263</sup> Gent 22 december 2020, 2020/AR/125, Fisconetplus, Rb. Hasselt 25 februari 2009, 04/1172/A.

<sup>264</sup> Gent 14 december 2021, 2020/AR/1623, Fisconetplus; Gent 23 juni 2020, 2016/AR/601, niet gepubliceerd.

<sup>265</sup> Gent 22 december 2020, 2020/AR/125, Fisconetplus; Rb. Hasselt 25 februari 2009, 04/1172/A; Gent 23 juni 2020, 2016/AR/601, niet gepubliceerd.

<sup>266</sup> Gent 23 juni 2020, 2016/AR/601, niet gepubliceerd; Gent 10 november 2020, 2019/AR/1996, niet gepubliceerd.

<sup>267</sup> Gent 10 november 2020, 2019/AR/1996, niet gepubliceerd.

<sup>268</sup> Rb. Gent 4 december 2018, 17/4003/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be); Gent 3 november 2020, 2019/AR/1708, niet gepubliceerd; Gent 8 juni 2021, 2020/AR/652, niet gepubliceerd; Gent 14 december 2021, 2020/AR/1583, niet gepubliceerd.

<sup>269</sup> *Ibid.*

## Hoofdstuk VIII. Tussentijdse conclusie

**106.** In dit hoofdstuk werd er besproken in welke situaties overmacht in rechtspraak omtrent de belastingvermindering van registratierechten al dan niet aanvaard kan worden. Opmerkelijk is dat er buiten de omstandigheden van een relatiebreuk, niet veel zaken in eerste instantie als overmacht aanvaard worden. Er hangt zeer veel af van de feitelijke omstandigheden en ook van de bewijsvoering die de belastingplichtige doet.





## Deel IV. Een vergelijkende studie met Wallonië en Brussel

**107.** Na een uiteenzetting van de Vlaamse methodiek is het ook belangrijk om na te gaan hoe hiermee in andere gewesten wordt omgegaan. In dit hoofdstuk wordt er daarom een rechtsvergelijking met het Waals en Brussels Hoofdstedelijk gewest gedaan. Eerst wordt er nagegaan of de soorten belastingverminderingen en de voorwaarden verschillen bij de andere gewesten. In het tweede deelhoofdstuk volgt er een vergelijking van de rechtspraak betreffende fiscale overmacht.

### Hoofdstuk I. Belastingverminderingen van toepassing in de gewesten

**108.** Vooreerst worden de verschillende belastingverminderingen bij de aankoop van een woning in de twee gewesten besproken. Dit omdat deze in grote mate verschillen in vergelijking met het Vlaamse gewest. Toch blijkt dat ook aan deze verminderingen bijvoorbeeld ook een bewoningsvoorwaarde is gekoppeld waardoor fiscale overmacht zou kunnen optreden.

#### 1.1 Het Waals Gewest

**109.** Bij de aankoop van een woning of bouwgrond is het standaardtarief voor registratierechten in het Waalse Gewest 12,5 %, waar dit in Vlaanderen 12% is.<sup>270</sup>

**110.** In het Waals Gewest, kent men zoals in het Vlaamse Gewest geen verminderingen voor de enige eigen woning, ingrijpende energetische renovatie of sloop en heropbouw. Hier kent men wel het abattement en het klein beschrijf, wat in het Vlaamse Gewest de vroegere belastingverminderingen waren.

**111.** Het abattement houdt in dat er een vermindering plaatsvindt van de belastbare grondslag waarop het registratierecht wordt gevestigd als er aan alle voorwaarden voldaan is.<sup>271</sup> Deze vermindering van de belastbare grondslag bedraagt in het Waals Gewest 20 000 euro.<sup>272</sup> Dit komt neer op een besparing van 2500 euro bij het betalen van de registratierechten.<sup>273</sup> Aan dit abattement zijn enkele voorwaarden verbonden die zouden kunnen uitdraaien op fiscale overmacht in het geval van niet-ervulling. Vooreerst kent het Waalse abattement de voorwaarde dat de koper zijn hoofdverblijfplaats moet vestigen in het aangekochte onroerend goed binnen de termijn van 3 jaar, de koper moet zijn hoofdverblijfplaats hier ook minimaal drie jaar behouden.<sup>274</sup> De voorwaarde voor het vestigen van de hoofdverblijfplaats is vergelijkbaar met die van het belastingvermindering voor

---

<sup>270</sup> Art. 44 W.W.Reg.; R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 84,.

<sup>271</sup> R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 81.

<sup>272</sup> Art. 46bis W.W.Reg.; R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 84; M. DESMEDT, "De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2021", *NOT* 2021, 13.

<sup>273</sup> R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 84.

<sup>274</sup> R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 84; ; M. DESMEDT, "De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2021", *NOT* 2021, 13.

de enige eigen woning in Vlaanderen. Het verschil dat hier wel van kracht is, is de voorwaarde om de hoofdverblijfplaats minimaal 3 jaar te behouden, deze regel is in Vlaanderen niet meer van toepassing. De tweede voorwaarde die op fiscale overmacht zou kunnen uitdraaien, is degene waarin er geen verhinderend onroerend bezit wordt toegestaan. De koper mag dus niet voor de gehele volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning bestemd is.<sup>275</sup> Deze voorwaarde loopt ongeveer gelijk met de voorwaarden van de besproken belastingverminderingen in Vlaanderen.

**112.** In het Waals gewest kent men ook de vermindering van klein beschrijf. Dit houdt in dat er een tariefverlaging is bij de registratierechten. In de plaats van het standaardtarief van 12,5%, zullen de registratierechten 5% (bij financiering met sociale lening) of 6% bedragen.<sup>276</sup> Het klein beschrijf is van toepassing op onroerende landgoederen of woningen waarbij het niet-geïndexeerd kadastraal inkomen een bepaald maximumbedrag moet hebben.<sup>277</sup> Voor een woning of landgoed moet dit minder zijn dan 745 euro en voor een terrein minder dan 323 euro.<sup>278</sup> Dit maximumbedrag kan eventueel wel verhoogd worden naargelang de kinderlast.<sup>279</sup> Toch kan dit verlaagd tarief ook niet over de gehele grondslag worden genoten, er is een plafond bepaald op basis van de ligging van het onroerend goed.<sup>280</sup> Deze plafonds hangen af van het feit of het onroerend goed gelegen is in een zone met vastgoeddruk, de gemeenten waar er sprake is van vastgoeddruk worden opgelijst.<sup>281</sup> Aan dit régime zijn ook voorwaarden verbonden die eventueel zouden kunnen uitdraaien op fiscale overmacht bij niet-ervulling, deze zijn ongeveer hetzelfde als de voorwaarden van het abattement. Er is namelijk een inschrijvingsverplichting binnen de 3 jaar, waarbij de bewoning ook 3 jaar moet standhouden.<sup>282</sup> Ook is er de voorwaarde dat er geen verhinderd onroerend bezit mag zijn, maar toch ziet deze er wat anders uit dan bij het abattement. Elk onverdeeld deel van een zakelijk recht of onroerend goed kan namelijk al als verhinderend bezit beschouwd worden als het totale kadastraal inkomen (samen met de nieuwe woning) dan meer bedraagt dan 745 euro voor een woning of 323 euro voor een terrein.<sup>283</sup>

---

<sup>275</sup> R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 84; M. DESMEDT, "De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2021", *NOT* 2021, 13.

<sup>276</sup> M. DESMEDT, "De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2021", *NOT* 2021, 10.

<sup>277</sup> Art. 53 W.W.Reg.; M. DESMEDT, "De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2021", *NOT* 2021, 10.

<sup>278</sup> M. DESMEDT, "De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2021", *NOT* 2021, 10, nr. 12-13.

<sup>279</sup> *Ibid.*

<sup>280</sup> *Ibid.*

<sup>281</sup> *Ibid.*

<sup>282</sup> *Ibid.*

<sup>283</sup> *Ibid.*

## 1.2 Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

**113.** Bij de aankoop van een woning of bouwgrond bedraagt het standaardtarief voor registratierechten in het Brusselse Gewest net zoals in het Waals Gewest 12,5 %.<sup>284</sup>

### A. REGELGEVING VOOR 1 APRIL 2023

**114.** Als belastingverminderingen kent het Brussels Gewest twee soorten abbattementen, namelijk het woonabattement en het bouwgrondabattement. Het woonabattement komt zoals bij het Waals abattement neer op een vermindering van de belastbare grondslag bij de heffing van registratierechten.<sup>285</sup> Voor de aankoop van een woning voor 1 april 2023 komt dit neer op 175 000 euro.<sup>286</sup> Op dit bedrag van de aankoopprijs moeten geen registratierechten betaald worden. Toch is dit abattement, zoals momenteel in het Waals Gewest, niet in elk geval van kracht. De vrijstelling is namelijk enkel van kracht indien de aankoopprijs plus last of de verkoopwaarde, niet hoger ligt dan 500 000 euro.<sup>287</sup> Als de prijs hoger ligt dan 500 000 euro, is het woonabattement bijgevolg niet van toepassing.<sup>288</sup> Het woonabattement is bovendien enkel een van kracht voor woningen, deze mogen wel nog in aanbouw zijn.<sup>289</sup> Aan dit abattement zijn enkele voorwaarden verbonden die zouden kunnen uitdraaien op fiscale overmacht in het geval van niet-ervulling. De principes van deze voorwaarden lopen ongeveer gelijk met die van het Waals Gewest, toch zijn er andere termijnen vooropgesteld om aan de voorwaarden te voldoen. Het Brussels Gewest hanteerde van alle gewesten de laagste termijn om aan de inschrijvingsvoorwaarde te voldoen. De koper-belastingplichtige moest voor 1 april namelijk binnen de twee jaar na de notariële akte zijn hoofdverblijfplaats op het adres vestigen als het om een bestaande woning gaat.<sup>290</sup> Als het gaat om een woning in aanbouw of op plan, bedraagt deze termijn 3 jaar.<sup>291</sup> Bovendien moet de koper zijn hoofdverblijfplaats gedurende 5 jaar op dit adres houden, waar dit in het Waals Gewest 3 jaar is.<sup>292</sup> Verder mag er zoals in andere gewesten geen sprake zijn van een verhinderend onroerend bezit.<sup>293</sup> De belastingplichtige kan zoals in het Vlaamse Gewest, wel beroep doen op het abattement via teruggave als deze de andere woning binnen de 2 jaar na de nieuwe verkoopakte vervreemdt.<sup>294</sup>

---

<sup>284</sup> Art. 44 Br.W.Reg.; R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 80.

<sup>285</sup> R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 81.

<sup>286</sup> R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 81; M. DESMEDT, "De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2021", *NOT* 2021, 13.

<sup>287</sup> R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 81; M. DESMEDT, "De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2021", *NOT* 2021, 14.

<sup>288</sup> R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 81.

<sup>289</sup> *Ibid.*

<sup>290</sup> R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 81; M. DESMEDT, "De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2021", *NOT* 2021, 13.

<sup>291</sup> *Ibid.*

<sup>292</sup> *Ibid.*

<sup>293</sup> *Ibid.*

<sup>294</sup> R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 82.

**115.** Het bouwgrondabattement is de vermindering van de belastbare grondslag bij de heffing van registratierechten die van toepassing is op aangekochte bouwgronden in het Brussels Gewest. Het gaat om een vermindering van 87 500 euro waarop dus geen registratierechten moeten worden betaald.<sup>295</sup> Ook het bouwgrondabattement kan niet in elk geval bekomen worden. Als de belastbare grondslag of verkoopwaarde hoger is dan 250 000 euro, kan er geen beroep worden gedaan op deze belastingvermindering. Voor het bouwgrondabattement is de termijn om aan de bewoningsvoorwaarde te voldoen 3 jaar.<sup>296</sup>

## B. AANGEPASTE REGELGEVING VANAF 1 APRIL 2023

**116.** De regeling voor abattementen is veranderd sinds 1 april 2023, onder meer door de stijgende vastgoedprijzen.<sup>297</sup> Dit brengt nieuwe regelgeving met zich mee indien de authentieke verkoopakte wordt verleden na 31 maart 2023.<sup>298</sup> De eerste wijziging is de voorwaarde van maximumwaarde die de belastbare grondslag mag hebben. De aankoopprijs met de lasten of de verkoopwaarde mag voor woningen nu maximum 600 000 euro bedragen, waar dit voor 1 april nog 500 000 euro was.<sup>299</sup> Voor bouwgronden is de maximumwaarde opgetrokken naar 300 000 euro.<sup>300</sup> Ook de vermindering van belastbare grondslag is hoger geworden, deze is sinds 1 april 200 000 euro waar dit voorheen 175 000 euro was voor woningen.<sup>301</sup> Voor bouwgronden is dit 100 000 euro geworden.<sup>302</sup> Hier is ook een aanvullend abattement bijgekomen indien de belastingplichtige kiest voor een energetische renovatie.<sup>303</sup> Vanaf een verbetering van minstens 2 sprongen in energieklassen, is er een extra vermindering van 25 000 euro per sprong voorzien.<sup>304</sup> Belastingplichtigen kunnen dit aanvullend abattement ook via teruggave genieten indien de verbetering van de energieprestatie binnen de termijn van 5 jaar, groter is dan voorzien.<sup>305</sup> Nog een wijziging in de voorwaarden vindt plaats bij de bewoningsvoorwaarde. De belastingplichtige krijgt nu 3 jaar om de hoofdverblijfplaats in het

---

<sup>295</sup> R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 82; M. DESMEDT, "De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2021", *NOT* 2021, 13.

<sup>296</sup> R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 83; M. DESMEDT, "De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2021", *NOT* 2021, 13.

<sup>297</sup> R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 83.

<sup>298</sup> R. JANSSENS en T. DE CLERCK, "Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering energieklassen", *RRNB* 2023, 11-12; R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 83.

<sup>299</sup> R. JANSSENS en T. DE CLERCK, "Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering energieklassen", *RRNB* 2023, 5; R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 83.

<sup>300</sup> R. JANSSENS en T. DE CLERCK, "Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering energieklassen", *RRNB* 2023, 5.

<sup>301</sup> *Ibid.*

<sup>302</sup> *Ibid.*

<sup>303</sup> Art. 46ter Br.W.Reg.; R. JANSSENS en T. DE CLERCK, "Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering energieklassen", *RRNB* 2023, 6.

<sup>304</sup> Art. 46ter Br.W.Reg.; R. JANSSENS en T. DE CLERCK, "Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering energieklassen", *RRNB* 2023, 6; R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 83.

<sup>305</sup> Art. 212quater Br.W.Reg.; R. JANSSENS en T. DE CLERCK, "Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering energieklassen", *RRNB* 2023, 6; R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 83.

gekochte goed te vestigen.<sup>306</sup> Hier is bovendien een nieuwe regeling bijgekomen indien de energieprestatie van de verkregen woning verbeterd wordt. In dat geval wordt de termijn om aan de bewoningsvoorwaarde te voldoen opgetrokken naar 5 jaar.<sup>307</sup> De termijn voor bouwgronden is echter hetzelfde gebleven.<sup>308</sup> De laatste wijziging betreft het sanctiemechanisme dat wordt toegepast. Als de belastingplichtige niet gedurende 5 jaar zijn hoofdverblijfplaats op het adres houdt, worden de aanvullende registratierechten die betaald moeten worden verminderd in verhouding met het aantal ononderbroken jaren waarin wel aan die voorwaarde voldaan is.<sup>309</sup>

**117.** Bij deze nieuwe regeling is er een duidelijke tendens te zien om het de belastingplichtige makkelijker te maken om aan de voorwaarden van de belastingverminderingen te voldoen. Dit zou uiteindelijk ook een impact kunnen hebben op het invoeren van fiscale overmacht, de belastingplichtige zal hier namelijk minder snel beroep op moeten doen gezien het naleven van de voorwaarden eenvoudiger is geworden. Het Brussels Gewest is op niveau van energetische renovatie ook een opvolger van het Vlaamse Gewest, hoewel de regeling er toch beduidend anders uitziet.

## Hoofdstuk II. Fiscale overmacht in de verschillende gewesten

### 2.1 Het Waals Gewest

**118.** Het Waals gewest heeft een opmerkelijke regeling omtrent overmacht bij het klein beschrijf opgenomen in artikel 60, lid 4 W.W.Reg. Dit artikel stelt dat de verlaging verkregen blijft bij de niet-nakoming van de voorwaarden indien er sprake is van overmacht of een dwingende reden van medische, familiale of professionele aard. Dit artikel geeft overigens geen beschrijving van overmacht, maar wel van dwingende reden van medische aard. Een dwingende reden van medische aard is volgens het artikel "een toestand waarin zorgen verleend moeten worden aan de verkrijger, zijn echtgeno(o)t(e) of wettelijke samenwonende of aan de afstammelingen van of afstammelingen van de echtgeno(o)t(e) of wettelijk samenwonende en die ontstaan is na het verkrijgen van het onroerend goed, waardoor het voor die personen, onmogelijk wordt om zich in het gebouw te vestigen, het uit te baten of erin te verblijven, zelfs met de hulp van het gezin of van een gezinshulporganisatie." Ook voor het Waals abattement wordt deze regeling gehanteerd in artikel 46bis, laatste lid W.W.Reg. Op het eerste gezicht lijkt het overmachtsbegrip soepeler te worden toegepast in het Waals gewest gezien hiervoor een regeling in de wet is geschreven en er zelfs een toevoeging van een versoepelingsvorm is voor gevallen van medische, familiale of professionele aard. In een circulaire wordt hierover een beperkte verdere toelichting gegeven door te stellen dat

---

<sup>306</sup> R. JANSSENS en T. DE CLERCK, "Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering energieklasse", *RRNB* 2023, 6; R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 83.

<sup>307</sup> Art. 46bis, vijfde lid, 2<sup>o</sup>, b) Br.W.Reg.; R. JANSSENS en T. DE CLERCK, "Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering energieklasse", *RRNB* 2023, 11; R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 83.

<sup>308</sup> R. JANSSENS en T. DE CLERCK, "Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering energieklasse", *RRNB* 2023, 6; R. MASELIS, "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 83.

<sup>309</sup> R. JANSSENS en T. DE CLERCK, "Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering energieklasse", *RRNB* 2023, 6.

in geval van dwingende redenen van familiale, medische of professionele aard; de strengheid waarmee het begrip overmacht wordt ingevuld getemperd moet worden.<sup>310</sup> Eigenlijk moet er voor deze omstandigheden dus soepeler worden omgegaan bij het toepassen van overmacht. In een andere circulaire omtrent successierechten werden de mogelijke dwingende redenen kort onder de loep gelegd, bij deze analyse valt te concluderen dat dit gewoon redenen zijn die in de Vlaamse rechtspraak ook onder fiscale overmacht kunnen worden ondergebracht.<sup>311</sup>

**119.** Volgens de Waalse rechtspraak kan overmacht omschreven worden als "een gebeurtenis die niet kan worden voorzien of voorkomen en die de uitvoering van een verplichting onmogelijk heeft gemaakt".<sup>312</sup> Deze gebeurtenis moet bovendien onafhankelijk van de menselijke wil zijn en de belastingplichtige moet het bewijs van de overmacht leveren.<sup>313</sup> Er is bepaalde rechtspraak die zelfs uitdrukkelijk stelt dat het louter moeilijker of zwaarder worden om een verbintenis na te komen niet als overmacht kwalificeert.<sup>314</sup> Ook in de Waalse rechtspraak wordt duidelijk gesteld dat de gevolgen van een eigen keuze niet als overmacht kunnen worden aanvaard.<sup>315</sup> Als de belastingplichtige bijvoorbeeld verder weg gaat werken en daardoor moet verhuizen is dat zijn eigen keuze.<sup>316</sup> Bij rechtspraak uit Wallonië is soms ook in de uitspraken te zien dat de rechter meteen overgaat tot een feitelijke beoordeling, zonder eerst een definiëring van het begrip overmacht te geven.<sup>317</sup>

**120.** Inzake familiale omstandigheden hanteert de Waalse rechter dezelfde rechterlijke interpretaties als in Vlaanderen. Een relatiebreuk kan leiden tot overmacht, maar bijvoorbeeld een verhuis uitgevoerd door een nieuwe partner of bijkomende gezinsleden niet.<sup>318</sup>

**121.** In Wallonië is er ook enige striktheid voorhanden als het om vertragingen bij de verbouwwerken (al dan niet door aannemers of leveranciers) gaat. Zo werd bijvoorbeeld geoordeeld dat de bestelling van een keuken die ruimschoots op tijd besteld is en waarbij er een vertraging optreedt die te wijten is aan de leverancier, overmacht kan uitmaken als de belastingplichtige hierdoor niet tijdig de hoofdverblijfplaats kan vestigen.<sup>319</sup> Deze beslissing werd in een beroepsfase echter ongedaan gemaakt, omdat de belastingplichtige de keuken had kunnen opzeggen als de levering uitbleef en elders nieuwe bestellen.<sup>320</sup> Ook de omstandigheid waarin de werken omvangrijker zijn dan voorzien of dat een vergunning pas na enige tijd wordt verkregen, kan niet in elk geval als overmacht worden aangenomen. Zoals in de Vlaamse rechtspraak, is de Waalse

<sup>310</sup> Circ. van 8 februari 2006, nr. 2/2006.

<sup>311</sup> Circ. van 13 december 2017 betreffende het Waals decreet inzake successierechten, nr. 2018/C/83.

<sup>312</sup> Luik 30 mei 2007, 2006/RG/1078, Fisconetplus; Rb. Namen 29 april 2020, 16/2194/A en 16/2198/A, Fisconetplus; Rb. Bergen 13 oktober 2014, 13/500/A, Fisconetplus; Rb. Luik 10 december 2014, 13/5319/A, Fisconetplus; Rb. Aarlen 21 februari 2007, Fisconetplus; Rb. Aarlen 23 augustus 2007, Fisconetplus; Rb. Luik 2 april 2015, 14/1989/A, Fisconetplus; Rb. Luxemburg 15 mei 2019, 17/694/A, Fisconetplus; Rb. Aarlen 24 juli 2008, 07/93/A, Fisconetplus; Rb. Bergen 2 juni 2022, 21/1504/A, Fisconetplus.

<sup>313</sup> Rb. Namen 29 april 2020, 16/2194/A en 16/2198/A, Fisconetplus; Rb. Bergen 13 oktober 2014, 13/500/A, Fisconetplus; Rb. Aarlen 21 februari 2007, Fisconetplus; Rb. Aarlen 23 augustus 2007, Fisconetplus; Rb. Luxemburg 15 mei 2019, 17/694/A, Fisconetplus; Rb. Aarlen 24 juli 2008, 07/93/A, Fisconetplus.

<sup>314</sup> Rb. Luik 10 december 2014, 13/5319/A, Fisconetplus.

<sup>315</sup> Rb. Luik 10 december 2014, 13/5319/A, Fisconetplus; Rb. Luik 2 april 2015, 14/1989/A, Fisconetplus.

<sup>316</sup> Rb. Luik 10 december 2014, 13/5319/A, Fisconetplus.

<sup>317</sup> Rb. Luik 15 juni 2006, 04/5207/A, Fisconetplus.

<sup>318</sup> Rb. Luik 2 april 2015, 14/1989/A, Fisconetplus; Rb. Bergen 2 juni 2022, 21/1504/A, Fisconetplus; Rb. Namen 8 februari 2007, 1994/05/A, Fisconetplus; Luik 30 april 2008, 2007/RG/652, Fisconetplus.

<sup>319</sup> Rb. Luik 15 juni 2006, 04/5207/A, Fisconetplus.

<sup>320</sup> Luik 30 mei 2007, 2006/RG/1078, Fisconetplus.

rechtspraak van oordeel dat de kopers zich voldoende moeten laten bijstaan door personen met expertise bij de aankoop en dat deze niet nalatig mogen zijn in de inschatting.<sup>321</sup> Als de kopers kunnen aantonen dat ze voldoende bijgestaan zijn en dat bepaalde zwakheden van de woning niet duidelijk zichtbaar waren bij de aankoop, kan er wel overmacht aanvaard worden.<sup>322</sup>

**122.** Verder zijn de uitspraken wat betreft ziekte of ongeval, in lijn met de interpretaties die de Vlaamse rechtspraak hanteert. Er moet sprake zijn van een langdurige en ernstige ziekte of arbeidsongeschiktheid die moet worden aangetoond in de tijdspanne van 3 jaar om aan de bewoningsverplichting te voldoen.<sup>323</sup> Als het om een kortstondige arbeidsongeschiktheid van enkele maanden zou gaan, komt dit doorgaans niet in aanmerking om van overmacht te kunnen spreken.<sup>324</sup>

**123.** Wat betreft financiële omstandigheden, stelt de rechtspraak in Wallonië eveneens dat de koper zijn financiële situatie voldoende moet kunnen inschatten voorafgaand aan de aankoop.<sup>325</sup>

**124.** Bij het vergelijken met de Waalse rechtspraak vallen een aantal zaken te concluderen. Vooreerst wordt in de Waalse rechtspraak het overmachtsbegrip in het fiscaal recht overwegend hetzelfde geïnterpreteerd. Er is geen Waalse rechtspraak te vinden die een afwijkende of 'soepelere' begripsomschrijving van overmacht hanteert, het gemeen overmachtsbegrip lijkt hier de regel. Hiernaast zijn de situaties waarin overmacht al dan niet aanvaard wordt grotendeels gelijklopend met de Vlaamse rechtspraak. De inschrijving van de term 'dwingende redenen' die als overmacht kunnen kwalificeren in de Waalse wetgeving, lijkt niet veel effect te hebben of een soepelere aanpak als in Vlaanderen teweeg te brengen.

## 2.2 Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

**125.** In het Brussels gewest is er vooreerst een vermelding omtrent overmacht ingeschreven in de wet die van toepassing is op het abattement, namelijk artikel 46bis, lid 6 Br. W. Reg. Hoewel dit artikel wel melding maakt van het feit dat de niet-naleving van de bewoningsverplichting tot geen boete leidt als er sprake is van overmacht, vallen hier toch enkele zaken bij op te merken.

**126.** Vooreerst staat in dit artikel geen enkele toelichting over de begripsomschrijving van wat overmacht betekent. Hierdoor wordt de toepassing van dit begrip in het fiscaal recht eveneens aan het gemeen recht en de rechtspraak overgelaten.

**127.** Verder moet alleen overmacht bewezen worden om een bijkomende boete te voorkomen als er niet is voldaan aan de bewoningsvoorwaarde voor het vestigen van de hoofdverblijfplaats binnen de bepaalde termijn. Als er niet voldaan is aan de voorwaarde om de hoofdverblijfplaats gedurende 5

---

<sup>321</sup> Rb. Namen 29 april 2020, 16/2194/A en 16/2198/A, Fisconetplus; Rb. Aarlen 23 augustus 2007, Fisconetplus; Rb. Luxemburg 15 mei 2019, 17/694/A, Fisconetplus; Rb. Aarlen 24 juli 2008, 07/93/A, Fisconetplus; Rb. Aarlen 19 december 2007, Fisconetplus; Rb. Luik 11 oktober 2022, 21/2374/A, Fisconetplus.

<sup>322</sup> Rb. Aarlen 23 augustus 2007, Fisconetplus.

<sup>323</sup> Rb. Luik 2 februari 2006, 04/2298/A, Fisconetplus.

<sup>324</sup> *Ibid.*

<sup>325</sup> Rb. Namen 29 april 2020, 16/2194/A en 16/2198/A, Fisconetplus.



jaar op het adres te houden, dan is er volgens deze bepaling sowieso geen boete verschuldigd en moeten alleen aanvullende rechten betaald worden, er is dus ook zonder overmacht een vrijstelling van boete.<sup>326</sup> Deze bepaling is recent in opspraak gekomen bij een arrest geveld door het Grondwettelijk Hof. Het Grondwettelijk Hof oordeelde dat hier sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel (in fiscale zaken).<sup>327</sup> Volgens het hof gaat het bij deze voorwaarden om vergelijkbare situaties waarbij er een onevenredig verschil in behandeling is.<sup>328</sup> Naar aanloop van het arrest is er momenteel nog geen sprake van een nieuwe wettelijke bepaling, toch is er politieke consensus over het feit dat deze redenering van het Hof gevolgd zal worden.<sup>329</sup> Totdat er een nieuwe wettelijke bepaling komt zal er dus ook een administratieve tolerantie zijn wat betreft de voorwaarde om de hoofdverblijfplaats te vestigen.<sup>330</sup>

**128.** Volgens de Brusselse rechtspraak moet er sprake zijn van een ontoerekenbare onmogelijkheid om van overmacht te kunnen spreken.<sup>331</sup> De gebeurtenis moet onvoorzienbaar, onafwendbaar en onafhankelijk van de wil zijn, bovendien moet de gebeurtenis ervoor zorgen dat de naleving van de fiscale verplichting onmogelijk is geworden.<sup>332</sup> Soms maakt deze rechtspraak wel een verwijzing naar het Grondwettelijk Hof om te staven dat dit soepel moet worden geïnterpreteerd.<sup>333</sup>

**129.** Opmerkelijk is dat er over de materie van fiscale overmacht nauwelijks relevante en recente rechtspraak te vinden voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit zou twee mogelijke oorzaken kunnen hebben. Vooreerst betreft het Brussels Hoofdstedelijk gewest een aanzienlijk kleiner grondgebied dan het Vlaamse en Waalse Gewest, de administratie moet hier dus controle doen voor een beperktere populatie. De tweede mogelijke oorzaak is dat de bevoegdheden rond registratierechten enkele jaren geleden nog overal federaal waren, veel van de oudere rechtspraak betreft dus nog de federale wetgeving en op dat moment kwamen nog veel zaken uit het Vlaamse Gewest bij het Brusselse hof van beroep terecht. Door een gebrek aan rechtspraak kunnen de mogelijke materies die als overmacht beschouwd zouden kunnen worden hier niet besproken worden.

### Hoofdstuk III. Commentaar van de federale Ombudsman

**130.** In maart 2023 heeft de federale Ombudsman nog een rapport gepubliceerd over registratierechten in het Waalse en Brussels Hoofdstedelijk gewest. De FOD Financiën is namelijk voor beide gewesten nog bevoegd voor de inning van registratierechten.<sup>334</sup> De federale Ombudsman uitte hier ontevredenheid over een aantal zaken.

---

<sup>326</sup> Art. 46bis Br.W.Reg.; R. JANSSENS en T. DE CLERCK, "Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering energieklassen", *RRNB*, 2023, 2, nr. 1.

<sup>327</sup> Grondwettelijk Hof 29 september 2022, 118/2022, <https://www.const-court.be/nl/>; R. JANSSENS en T. DE CLERCK, "Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering energieklassen", *RRNB* 2023, 3-4.

<sup>328</sup> Grondwettelijk Hof 29 september 2022, 118/2022, <https://www.const-court.be/nl/>.

<sup>329</sup> R. JANSSENS en T. DE CLERCK, "Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering energieklassen", *RRNB* 2023, 5.

<sup>330</sup> *Ibid.*

<sup>331</sup> Rb. Brussel 6 maart 2017, RGEN2019, nr. 3, 125-126; Brussel 12 december 2011, 2008/AR/1447, taxwin.

<sup>332</sup> *Ibid.*

<sup>333</sup> Brussel 12 december 2011, 2008/AR/1447, taxwin.

<sup>334</sup> X, "Registratierechten: Pas op dat u het fiscaal voordeel niet verliest!, de federale Ombudsman, [Registratierechten: Pas op dat u het fiscaal voordeel niet verliest! | Federaalombudsman.be.](https://www.federaalombudsman.be/)

**131.** Het rapport somt een aantal verbeterpunten voor de gewesten en de FOD Financiën op. De verbeterpunten die hier van belang kunnen zijn worden opgesomd. Het eerste verbeterpunt is dat er betere informatie voor de belastingplichtige ter beschikking moet gesteld worden.<sup>335</sup> De Ombudsman staft dit door het feit dat de belastingplichtige geen verwittiging krijgt als de minimumtermijn om het goed als hoofdverblijfplaats te gebruiken bijna om is.<sup>336</sup> Het tweede verbeterpunt is dat er een betere procedure moet zijn voor het bekomen van een afbetalingsplan.<sup>337</sup> De maximale termijn zou namelijk minder zijn dan voor andere belastingen die geïnd worden door de FOD Financiën en de terugvorderingsprocedure is onvoldoende gestandaardiseerd en geformaliseerd.<sup>338</sup> De gelijke behandeling van burgers en een transparante communicatie zijn door het voorgaande niet gewaarborgd.<sup>339</sup> Het derde en laatste verbeterpunt is dat er een uniforme toepassing moet zijn bij het kwijtschelden van boetes.<sup>340</sup> De burger zou onvoldoende geïnformeerd worden over het bestaan en de procedure van de gratiebevoegdheid.<sup>341</sup> Door het ontbreken van instructies heeft niet elke burger gelijke toegang tot de procedure.<sup>342</sup>

#### Hoofdstuk IV. Tussentijdse conclusie

**132.** In dit hoofdstuk werd er een vergelijking gemaakt met Brussel en Wallonië. Uit het eerste deelhoofdstuk blijkt dat deze gewesten nog andere soorten fiscale voordelen kennen bij de belastingvermindering van registratierechten. Bepaalde voorwaarden voor deze belastingverminderingen lopen wel gelijk met die van de belastingverminderingen in Vlaanderen anno 2021, bijvoorbeeld de termijn om aan de domicilievoorwaarde te voldoen.

**133.** Uit het tweede deelhoofdstuk bleek dat er geen discussie in de andere gewesten is over hoe het overmachtsbegrip moet worden gedefinieerd. Bovendien lopen de gevallen waarin overmacht al dan niet wordt aanvaard in Wallonië, grotendeels gelijk met Vlaanderen. Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is echter nauwelijks recente rechtspraak te vinden over deze materie.

**134.** Tot slot werd er een recente commentaar van de federale Ombudsman weergegeven. Hieruit blijkt dat ook in Wallonië en Brussel niet alles perfect verloopt. Op bepaalde vlakken moet V LABEL dus al geen voorbeeld nemen aan de FOD Financiën. Uit bepaalde verbeterpunten blijkt zelfs dat Vlaanderen bepaalde suggesties die de Ombudsman hier doet voor de FOD Financiën, al toepast de laatste jaren.

---

<sup>335</sup> De federale Ombudsman, "Registratierechten: terugvordering van fiscale voordelen door de FOD Financiën in Brussel en Wallonië", de federale Ombudsman, 2023, 4, <https://www.federaalombudsman.be/sites/default/files/2023-02/Verslag%20federale%20Ombudsman%20Registratierechten.pdf>.

<sup>336</sup> *Ibid.*

<sup>337</sup> *Ibid.*

<sup>338</sup> *Ibid.*

<sup>339</sup> *Ibid.*

<sup>340</sup> *Ibid.*

<sup>341</sup> *Ibid.*

<sup>342</sup> *Ibid.*



## Deel V. De standpunten van rechtspractici

**135.** Om te achterhalen hoe overmacht momenteel in de praktijk wordt toegepast en achteraf aanbevelingen te kunnen doen is het belangrijk om de standpunten van gespecialiseerde rechtspractici te achterhalen. Daarom wordt dit hoofdstuk besteed aan interviews en enquêtes die bij deze gespecialiseerde rechtspractici werden afgenomen. Aan veel van deze rechtspractici werden ook gelijkaardige vragen gesteld omtrent de materie. Omdat fiscaliteit een delicate materie is, zullen de transcripties en bepaalde passages uit de interviews vertrouwelijk blijven. Deze zijn dus ook niet terug te vinden in bijlagen die voor de lezer.

### Hoofdstuk I. VLABEL

**136.** Als eerste werd een groepsinterview met twee personen van VLABEL afgenomen. Dit is een beperkte groep personen, maar dit is echter verantwoord door de specificiteit van het onderzoek. Binnen deze dienst zijn er niet meer mensen te vinden met de kennis van zaken die nodig is om vragen over deze materie te kunnen beantwoorden. Het gaat dan ook eerder om een focusgroep met twee experts. Ook niet elke bevroagde is verder ingegaan op elke vraag indien de andere bevroagde een volledig antwoord formuleerde. VLABEL is echter een zeer belangrijke speler als het om fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwingswerken gaat. Zoals in de vorige hoofdstukken al te lezen viel, staat VLABEL in voor het opleggen van aanvullende belastingen en bijkomende boetes indien er niet aan de voorwaarden van de belastingverminderingen bij renovatie- en verbouwingswerken is voldaan. Bovendien moet de belastingplichtige indien deze fiscale overmacht wil invoeren eerst een administratieve fase doorlopen die door VLABEL behandeld wordt.

**137.** Een belangrijk aspect waar één van de geïnterviewden bovendien op wees is het standpuntenoverleg bij VLABEL.<sup>343</sup> Dit is een belangrijk orgaan dat instaat voor het innemen van standpunten over materies zoals fiscale overmacht.<sup>344</sup> Dit is een overleg waar personen uit verschillende afdelingen samenzitten om collectief te debatteren en beslissingen te nemen in een bepaalde richting.<sup>345</sup> Op deze manier wordt er een zekere uniformiteit gecreëerd bij de verschillende individuele dossierafhandelaars, waar het dossier ook is.<sup>346</sup> Bij alle zetels in Vlaanderen worden de dossiers dan eenduidig en geüniformeerd afgehandeld op basis van de beslissingen van het standpuntenoverleg.<sup>347</sup>

#### 1.1 Standpunten over de regelgeving van de huidige belastingverminderingen

**138.** De eerste vragen van het interview gingen vooral over de huidige regelgeving en voorwaarden die gesteld zijn op de in het eerste hoofdstuk besproken belastingvoordelen. Het niet kunnen voldoen aan de voorwaarden hiervan kan namelijk het invoeren van fiscale overmacht in de hand werken.

---

<sup>343</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 1.

<sup>344</sup> *Ibid.*

<sup>345</sup> *Ibid.*

<sup>346</sup> *Ibid.*

<sup>347</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 2.

Het stellen van redelijke voorwaarden is dus een belangrijke factor om geschillen omtrent fiscale overmacht zoveel mogelijk te voorkomen.

**139.** De vraag die hierover gesteld werd is: "Wat vindt u van de huidige voorwaarden bij de belastingverminderingen van de enige eigen woning en ingrijpende energetische renovatie? Nu dat dat bij bijvoorbeeld de enige eigen woning de termijn ook is opgetrokken naar 3 jaar. Vindt u dat gepaste voorwaarden of niet?" Een aantal evaluatiecriteria werden gegeven om deze vraag te kunnen beantwoorden.<sup>348</sup>

**140.** Een eerste evaluatiecriterium is de rechtvaardigheid van deze regelgeving met inbegrip van de verlenging van de gestelde termijnen.<sup>349</sup> De eerste geïnterviewde stelde hierbij dat deze positief terugkijkt op de termijnverlenging en hier zelf vragende partij was op een bepaald moment.<sup>350</sup> Dit ten eerste omdat de maatschappij evolueert en zaken ingewikkelder worden door strenge normen voor woningen op het niveau van zaken zoals milieu en energie.<sup>351</sup> Er komen meer dingen bij een woning kijken en het is niet meer zo eenvoudig als vroeger.<sup>352</sup> Bovendien is ook het voorbereidingstraject complexer geworden. Volgens de geïnterviewde heeft de vergunningverlenende overheid als maar meer tijd nodig om tot een vergunning te komen omdat meer adviesverlenende instanties moeten tussenkomen.<sup>353</sup> Ook banken zijn terughoudender geworden om tot kredietverlening over te gaan en bovendien zou een architect vinden ook moeilijker geworden zijn.<sup>354</sup> Volgens de geïnterviewde begonnen veel mensen bij de termijn van 2 jaar tegen de limieten op te botsen door deze zaken, dus een termijn van 3 jaar was nodig en voorkomt discussies.<sup>355</sup>

**141.** Bij deze vraag werd een niet onbelangrijke bijvraag gesteld. Namelijk: "Denkt u misschien door nieuwe maatschappelijke kwesties zoals materiaaltekorten of die nieuwe regeling rond de EPC-waarde dat die termijnen ooit nog opgetrokken gaan moeten worden als er nog zo van die dingen bijkomen?"<sup>356</sup> Eén van de geïnterviewden antwoordde hierop dat deze het voorlopig zeker voldoende en zeer redelijke termijnen vindt.<sup>357</sup> Natuurlijk zou de maatschappij in de toekomst nog verder evolueren waardoor het ooit anders kan zijn.<sup>358</sup>

**142.** De eerste antwoorden gingen over de belastingvermindering voor de enige eigen woning. De geïnterviewden werd ook de vraag gesteld wat deze van belastingvermindering voor de ingrijpende energetische vinden, waar een langere termijn op gesteld wordt.<sup>359</sup> De bevroagden leken positief te zijn over dit soort belastingvermindering.<sup>360</sup> De eerste bevroagde stelde dat dit een goede fiscale

---

<sup>348</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 2.

<sup>349</sup> *Ibid.*

<sup>350</sup> *Ibid.*

<sup>351</sup> *Ibid.*

<sup>352</sup> *Ibid.*

<sup>353</sup> *Ibid.*

<sup>354</sup> *Ibid.*

<sup>355</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 3.

<sup>356</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 4.

<sup>357</sup> *Ibid.*

<sup>358</sup> *Ibid.*

<sup>359</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 5.

<sup>360</sup> *Ibid.*

stimulans is met een grote maatschappelijke meerwaarde, natuurlijk is het wel logisch dat er voorwaarden gekoppeld zijn aan zulke lage tarieven volgens de geïnterviewde.<sup>361</sup> Toch maakte de andere geïnterviewde hier een kritische bedenking bij als er toch niet aan de voorwaarden voldaan zou kunnen worden door de belastingplichtige. Volgens deze zit de belastingplichtige dan al meteen met een groot verschil in bedrag dat moet betaald worden als er niet aan de voorwaarden van de belastingvermindering voldaan is.<sup>362</sup> Dit zou volgens deze bevraagde op termijn tot meer discussies kunnen leiden omdat mensen zich sneller gaan verzetten tegen zo een grote verschillen in bedragen.<sup>363</sup>

**143.** Een laatste belangrijk aspect betreffende de regelgeving dat naar voren kwam bij het interview, is het feit dat de belastingplichtige zich niet meer kan bedenken over de gekozen belastingvermindering. De belastingplichtige kan volgens VLABEL niet op het laatste moment voor de termijn verloopt, ervoor kiezen om toch voor het normaal tarief van registratierechten te gaan en een aanvullend percentage te betalen.<sup>364</sup> Een boete zal dus verschuldigd blijven als men aanvankelijk had gekozen voor de belastingvermindering van de enige eigen woning.<sup>365</sup> Wat wel mogelijk is, is wisselen van het stelsel van de ingrijpende energetische renovatie, naar dat van de enige eigen woning als de werken binnen de tijdspanne niet haalbaar blijken.<sup>366</sup> De belastingplichtige zal zich dan wel moeten bedenken binnen de termijn die gesteld is op de belastingvermindering voor de enige eigen woning.<sup>367</sup>

## 1.2 Standpunten over de toepassing van fiscale overmacht

**144.** De geïnterviewden werden een aantal vragen gesteld over wat fiscale overmacht in het algemeen betekent voor hen en in welke gevallen het al dan niet van toepassing kan zijn bij renovatie- en verbouwingswerken.

**145.** De eerste vraag betrof fiscale overmacht in het algemeen: "Hoe zou volgens u fiscale overmacht in het algemeen kunnen beschreven worden? En sluit dat aan bij het gemeen overmachtsbegrip of is daar toch een verschil op?"<sup>368</sup> Volgens de eerste bevraagde is de theorie "van de drie o's" hier aan de orde.<sup>369</sup> Het moet onvoorzienbaar, onafwendbaar en onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige zijn.<sup>370</sup> De geïnterviewde bevestigt dat dit sterke bewoordingen zijn, maar dat de rechtspraak met deze materie vaak nog strenger omgaat dan henzelf (tegen de verwachtingen van de belastingplichtige in).<sup>371</sup> De eerste bevraagde ging hierbij ook in op de feitelijke toepassing van het overmachtsbegrip. Deze is geen fan van het opstellen van criteria of zwarte lijsten, dit zou een

---

<sup>361</sup> *Ibid.*

<sup>362</sup> *Ibid.*

<sup>363</sup> *Ibid.*

<sup>364</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 6.

<sup>365</sup> *Ibid.*

<sup>366</sup> *Ibid.*

<sup>367</sup> *Ibid.*

<sup>368</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 7.

<sup>369</sup> *Ibid.*

<sup>370</sup> *Ibid.*

<sup>371</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 8.

afpuntmentaliteit creëren.<sup>372</sup> De geïnterviewde is van mening dat elk dossier op zijn feitelijke elementen moet worden beoordeeld omdat ook elk dossier anders is.<sup>373</sup>

**146.** De tweede geïnterviewde ging ook verder op deze vraag in. Volgens deze is er een evolutie in de begrippen te zien.<sup>374</sup> Waar sommige rechters de klassieke definitie gingen toepassen, maakten anderen een afwijking naar een soepeler en "fiscaal" overmachtsbegrip dat uit de leegstand is meegenomen.<sup>375</sup> Nu zou er wel een lijn getrokken zijn door het overmachtsbegrip in het nieuwe BW neer te schrijven.<sup>376</sup> Er zou hierbij gekozen zijn voor de meer redelijke benadering.<sup>377</sup> Voor de geïnterviewde was dit uiteindelijk alleen een theoretische discussie omdat ondanks welke definitie gehanteerd wordt, de rechters kijken naar de feitelijke elementen en stukken uit het dossier.<sup>378</sup> Ook als de soepelere definitie gehanteerd wordt, zouden veel rechters uiteindelijk de belastingplichtige geen gelijk geven.<sup>379</sup> Welke definitie gehanteerd wordt, heeft volgens de geïnterviewde dus niet veel effect op het uiteindelijke resultaat. De definitie in het nieuwe BW zal volgens de bevrageerde dus niet veel veranderen in de praktijk.<sup>380</sup>

**147.** Verder werden er tijdens het interview ook een aantal situaties voorgelegd met de vraag of deze situaties al dan niet als overmacht aanvaard zouden kunnen worden in bepaalde gevallen. Hier werd door de eerste geïnterviewde weer de nadruk gelegd op het feit dat het om een feitelijke beoordeling gaat, die je moeilijk in algemene termen kan vaststellen.<sup>381</sup>

**148.** Een voorbeeld van een case die gegeven werd, was bijvoorbeeld ziekte bij zichzelf of een familielid.<sup>382</sup> De eerste bevrageerde stelde meteen dat er een oorzakelijk verband moet zijn en dat er over de materies niet zo algemeen geoordeeld kan worden.<sup>383</sup> Deze spreekt niet graag in algemene termen, maar bevestigt dat er inderdaad mogelijkheden zijn die van de feitelijke omstandigheden en het oorzakelijk verband afhangen.<sup>384</sup> Dossier per dossier moet beoordeeld worden.<sup>385</sup>

**149.** Voor bepaalde situaties kon er wel een genuanceerder antwoord worden gegeven, bijvoorbeeld voor de situatie van een relatiebreuk.<sup>386</sup> De eerste bevrageerde meldde dat VLABEL (mede onder druk van de politiek) gesteld heeft dat elke vorm van relatiebreuk algemeen aanvaard wordt als overmacht indien er aangetoond kan worden dat het om een serieuze relatie ging.<sup>387</sup> Uit het interview bleek

---

<sup>372</sup> *Ibid.*

<sup>373</sup> *Ibid.*

<sup>374</sup> *Ibid.*

<sup>375</sup> *Ibid.*

<sup>376</sup> *Ibid.*

<sup>377</sup> *Ibid.*

<sup>378</sup> *Ibid.*

<sup>379</sup> *Ibid.*

<sup>380</sup> *Ibid.*

<sup>381</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 12.

<sup>382</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 11.

<sup>383</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 12.

<sup>384</sup> *Ibid.*

<sup>385</sup> *Ibid.*

<sup>386</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 11.

<sup>387</sup> *Ibid.*

trouwens ook dat het aangaan van een nieuwe relatie, volgens VLABEL geen overmacht uitmaakt, dit hebben ze in rechtspraak ook nog nooit aanvaard zien worden.<sup>388</sup>

**150.** Over de situatie van de coronacrisis als mogelijke oorzaak van overmacht, werden ook enkele bijzonderheden vermeld door de tweede geïnterviewde.<sup>389</sup> Dit vooral over de reden waarom dit nog niet veelvuldig voorkomt in de rechtspraak, namelijk omdat VLABEL in de coronacrisis twee keer extra termijnen heeft toegekend.<sup>390</sup> Toch blijkt de materie recent te zijn voorgekomen in een recent arrest waar rechtspraak stelde dat er een causaal verband moet aangetoond worden tussen de coronacrisis en het niet vervullen van de voorwaarde.<sup>391</sup> De eerste geïnterviewde ging ook verder in op de coronakwestie. Volgens deze heeft de bouw niet echt stilgelegen tijdens de coronacrisis en moest de bouwsector het werk niet neerleggen.<sup>392</sup> Enkel voor doe-het-zelvers zou het moeilijker kunnen geweest zijn als de winkels dicht waren.<sup>393</sup> De geïnterviewde stelt tevens dat VLABEL de termijnen gemonitord heeft, daarna is VLABEL zeer redelijk en snel is geweest in het toekennen van termijnverlengingen.<sup>394</sup>

**151.** De geïnterviewden werd ook de vraag gesteld wat ze van de beoordeling van de rechters vinden omtrent deze materie: "Bent u van mening dat sommige rechters in sommige gevallen te mild of te streng zijn bij de toepassing van het fiscaal overmachtsbegrip?"<sup>395</sup> De eerste bevraagde stelde dat dit van rechter tot rechter zal afhangen en dat niet iedereen op een identieke manier zal vonnissen.<sup>396</sup> Iedereen legt andere klemtonen en toont in meer of mindere mate empathie.<sup>397</sup> De andere geïnterviewde is van mening dat VLABEL zich meestal wel neerlegt bij de beslissingen in eerste aanleg indien deze redelijk gemotiveerd zijn.<sup>398</sup> In dat geval gaat VLABEL dus niet in beroep.<sup>399</sup> Dit zou VLABEL enkel doen als de beslissing niet consequent is door bijvoorbeeld geen overmacht te aanvaarden, maar wel de belastingverhoging wel te milderen.<sup>400</sup>

**152.** Tot slot werden er een aantal vragen gesteld over de toekomstvisie van VLABEL over de verankering en verduidelijking van het fiscaal overmachtsbegrip naar de burger toe. "Wat is uw huidige standpunt over de manier waarop dat het begrip is verankerd? Want nu is dat gewoon bijvoorbeeld in standpunten erkend als rechtsbeginsel en soms zijn er dan nog aparte standpunten over situaties of andere zaken. Vindt u dat die verankering dan voldoende is gebeurd of zou het voor de burger soms toch nog iets duidelijker moeten zijn, wat overmacht is in het fiscaal recht?"<sup>401</sup> De eerste geïnterviewde antwoordde dat het om een algemeen rechtsbeginsel gaat en dat daar dus niet veel meer gezegd over kan worden.<sup>402</sup> De andere bevraagde ging verder in op het feit dat het om

---

<sup>388</sup> *Ibid.*

<sup>389</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 12.

<sup>390</sup> *Ibid.*

<sup>391</sup> *Ibid.*

<sup>392</sup> *Ibid.*

<sup>393</sup> *Ibid.*

<sup>394</sup> *Ibid.*

<sup>395</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 9.

<sup>396</sup> *Ibid.*

<sup>397</sup> *Ibid.*

<sup>398</sup> *Ibid.*

<sup>399</sup> *Ibid.*

<sup>400</sup> *Ibid.*

<sup>401</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 10.

<sup>402</sup> *Ibid.*



een algemeen rechtsbeginsel gaat. Dit zou één van de eerste zaken zijn die VLABEL heeft gedaan toen deze de bevoegdheid van de FOD Financiën heeft overgekregen.<sup>403</sup> Volgens de bevroagde heeft VLABEL meteen duidelijk gemaakt dat overmacht een algemeen rechtsbeginsel is waar de instantie rekening mee houdt.<sup>404</sup>

**153.** Bij deze vraag werd nog de volgende bijvraag gesteld ter verduidelijking: "U denkt dus niet dat het nog duidelijker gemaakt moet worden, via bijvoorbeeld de website, voor de burger? Of dat het nog in de wet zou moeten komen?"<sup>405</sup> De eerste bevroagde antwoordde hierop dat dit voor deze niet verder nodig is.<sup>406</sup> De tweede geïnterviewde ging iets duidelijker in op de huidige regeling, namelijk op het feit dat VLABEL inzet op het bekendmaken van uitspraken.<sup>407</sup> Op deze manier krijgt de burger een realistisch beeld van wat als overmacht aanvaard kan worden.<sup>408</sup> Deze is van mening dat VLABEL hier transparant in is en dat zowel positieve als negatieve uitspraken worden gepubliceerd.<sup>409</sup> De eerste geïnterviewde ging hier nog verder op in door te stellen dat VLABEL inderdaad heel transparant is hierin. Vooral omdat VLABEL ook zaken publiceert waar VLABEL niet in het gelijk gesteld is.<sup>410</sup> Dit zou het debat ook objectiveren.<sup>411</sup>

### 1.3 Mogelijkheden tot bezwaar bij VLABEL

**154.** Tijdens het interview werden ook enkele uitspraken gedaan over de bezwaarprocedure die eerst bij VLABEL doorlopen moet worden als de belastingplichtige beroep wil doen op fiscale overmacht. De algemeenheden van deze procedure werden al in een eerder hoofdstuk toegelicht.

**155.** De geïnterviewden werd de vraag gesteld wat de procedure is als VLABEL ziet dat de belastingplichtige niet aan de voorwaarden van de belastingvermindering heeft voldaan nadat er al een herinneringsbrief is verstuurd. De eerste geïnterviewde antwoordde hierop dat de belastingplichtige dan een aanslagbiljet krijgt en dat hiertegen nog bezwaar kan worden ingediend.<sup>412</sup>

**156.** Hierop aansluitend werd de bijvraag gesteld of veel belastingplichtigen dit bedrag meteen betalen of dat ze toch eerder in bezwaar gaan.<sup>413</sup> De geïnterviewden hadden hier niet echt zicht op, maar de eerste geïnterviewde maakte wel de nuance dat de bezwaarprocedure op een aparte afdeling wordt behandeld om de belastingplichtige een faire tweede kans te geven.<sup>414</sup> Verder stelt de geïnterviewde dat het maar in 3% van alle dossiers misloopt op de voorwaarden van de belastingverminderingen.<sup>415</sup>

---

<sup>403</sup> *Ibid.*

<sup>404</sup> *Ibid.*

<sup>405</sup> *Ibid.*

<sup>406</sup> *Ibid.*

<sup>407</sup> *Ibid.*

<sup>408</sup> *Ibid.*

<sup>409</sup> *Ibid.*

<sup>410</sup> *Ibid.*

<sup>411</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 11.

<sup>412</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 6.

<sup>413</sup> *Ibid.*

<sup>414</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 6-7.

<sup>415</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 7.

**157.** Ook aan dit antwoord is een bijvraag verbonden, namelijk de vraag of er eventueel afbetalingsplannen kunnen worden opgesteld voor het betalen van de navordering. De eerste bevroegde antwoordde hierop dat dit mogelijk is maar dat hier grenzen aan zijn.<sup>416</sup> Deze denkt dat dit maximaal 24 maanden is en dat het niet altijd meteen verkregen wordt omdat hier voorwaarden aan verbonden zijn.<sup>417</sup>

## Hoofdstuk II. De Vlaamse Ombudsdienst

**158.** Naar aanleiding van de jaarrapporten van de Vlaamse Ombudsdienst werd ook met deze instantie contact opgenomen voor een interview. Eerst worden de jaarrapporten betreffende de materie besproken en hierna volgt er een verslag van het interview. Dit interview betreft eveneens een expertinterview gezien de beperkte groep respondenten met deze specifieke kennis van zaken. Dit interview werd met één persoon binnen deze instantie met de kennis van zaken die vereist is afgenomen, deze staat de Vlaamse Ombudsdienst te woord over deze materie.

### 2.1 Inhoud en suggesties bij jaarrapporten en commissieverslagen

**159.** Vooreerst een korte toelichting over de relatie tussen de Vlaamse Ombudsdienst en fiscale overmacht, deze kan worden gegeven door het uiteenzetten van de standpunten in de jaarverslagen. De relatie situeert zich vooral bij de voorwaarden van de in het eerste hoofdstuk besproken belastingvoordelen en de toepassing van het overmachtsbegrip door VLABEL. Per relevant jaar worden eerst de belangrijkste punten uit het jaarverslag besproken. Soms zijn er ook commissieverslagen waarbij politici hun standpunt over bepaalde uitspraken geven, omdat hier ook interessante aanbevelingen kunnen bijzitten worden deze eveneens na het jaarverslag besproken.

#### A) 2017

**160.** In het jaarverslag van 2017 heeft de Vlaamse Ombudsdienst voor het eerst een opmerkelijke uitspraak gedaan. Er werd bij het onderdeel belastingen een verslagpunt opgenomen genaamd: "Wat fiscale empathie voor aanslepende renovatie gezinswoning".<sup>418</sup> In dit verslagpunt uitte de Vlaamse Ombudsdienst zijn bezorgdheden over de rechtsbescherming die aan de orde is in de Vlaamse Codes Fiscaliteit (hierna: VCF).<sup>419</sup> Het zwaartepunt van het klachtenbeeld bij de Ombudsman in 2017 zou namelijk liggen bij de registratiebelasting.<sup>420</sup> Het rapport heeft het over het verlies van de belastingvermindering op de registratiebelasting als er niet tijdig aan de domicilievolverwaarde voldaan is.<sup>421</sup> Het rapport haalt overmacht specifiek als enige reden aan om geen aanvullende rechten of belastingverhoging verschuldigd te zijn.<sup>422</sup>

---

<sup>416</sup> *Ibid.*

<sup>417</sup> *Ibid.*

<sup>418</sup> Vlaamse Ombudsdienst, "Jaarverslag 2017", Vlaamse Ombudsdienst, 4, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/42201>.

<sup>419</sup> Vlaamse Ombudsdienst, "Jaarverslag 2017", Vlaamse Ombudsdienst, 38, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/42201>.

<sup>420</sup> *Ibid.*

<sup>421</sup> *Ibid.*

<sup>422</sup> *Ibid.*

**161.** De Vlaamse Ombudsdienst heeft bij het overmachtsbeleid vooral twijfels over het feit dat er bij aanslepende renovaties geen sprake zou zijn van overmacht.<sup>423</sup> Eén van de typische klachten bij de Ombudsdienst zou namelijk gaan over de burger met een beperkter budget die een verouderde gezinswoning wil renoveren, waarin deze burger vaak ook zelf een deel van de renovatie wil doen om kosten te besparen.<sup>424</sup> De Ombudsdienst haalt hierbij aan dat VLABEL bij de bezwaarprocedure aanslepende renovatiewerken zelden als overmacht aanvaard, omdat VLABEL van mening is dat problemen en vertragingen bij verbouwingen voorzienbaar zijn.<sup>425</sup> De conclusie die VLABEL regelmatig in deze zaken zou hebben, is dat burgers bij bijvoorbeeld een tijdelijke ziekte maar een aannemer moesten contacteren.<sup>426</sup>

**162.** Via dit verslag van de Vlaamse Ombudsdienst vroeg de burger meer fiscale empathie van de Vlaamse overheid.<sup>427</sup> Het verslag stelt dat de burger bij de aankoop van een gezinswoning in slechte staat, al heel goed moet kunnen inschatten of de werken die nodig zijn tijdig uitgevoerd kunnen worden.<sup>428</sup> Een lange renovatie zou sowieso al niet aan de basisvoorwaarde van de VCF voldoen gezien het om een onroerend goed moet gaan dat "hetzij dadelijk, hetzij na normale herstellings- of onderhoudswerken dient tot huisvesting."<sup>429</sup> Als laatste heeft het verslag van 2017 het over de nieuwe regeling die toen nog in de maak was en de voorwaarden die aan deze belastingverminderingen gekoppeld zijn.<sup>430</sup> In het verslag lijkt de Vlaamse Ombudsdienst zijn twijfels te hebben over de termijn van 2 jaar om de domicilievoorwaarde te vervullen bij algemenere werken aan de gezinswoning.<sup>431</sup> Deze formuleert dan ook de aanbeveling om rekening te houden met kopers die in het renovatieproces merken dat deze de domiciliedeadline niet gaan halen.<sup>432</sup>

**163.** Aan dit jaarverslag is ook een commissieverslag gekoppeld met enkele interessante toelichtingen. Het gaat om een repliek gegeven door Bart Tommelein, de toenmalige minister bevoegd voor deze materie.<sup>433</sup>

**164.** Een eerste interessant gegeven uit het commissieverslag is dat hierin gesteld wordt dat kopers zich vaak niet bewust zijn van de draagwijdte van de verbintenissen die worden vastgesteld bij het ondertekenen van de aankoopakte.<sup>434</sup> Dit met het gevolg dat een navordering vaak een totale verrassing is.<sup>435</sup> Voor de late navordering gaf de repliek ook een verklaring, namelijk het feit dat de

---

<sup>423</sup> *Ibid.*

<sup>424</sup> *Ibid.*

<sup>425</sup> *Ibid.*

<sup>426</sup> *Ibid.*

<sup>427</sup> *Ibid.*

<sup>428</sup> *Ibid.*

<sup>429</sup> *Ibid.*

<sup>430</sup> *Ibid.*

<sup>431</sup> *Ibid.*

<sup>432</sup> *Ibid.*

<sup>433</sup> COMMISSIE VOOR ALGEMEEN BELEID FINANCIËN en BEGROTING, *Verslag over het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst*, 26 maart 2018, nr. 2, 6, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1384852>.

<sup>434</sup> COMMISSIE VOOR ALGEMEEN BELEID FINANCIËN en BEGROTING, *Verslag over het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst*, 26 maart 2018, nr. 2, 7, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1384852>.

<sup>435</sup> *Ibid.*

VLABEL de bevoegdheid heeft overgenomen van de FOD Financiën in 2015.<sup>436</sup> Veel burgers kregen na deze overname na jaren pas een totaal onverwachte navordering.<sup>437</sup>

**165.** Volgens de repliek heeft VLABEL na de vele dossiers en klachten wel een aantal verbeteringen doorgevoerd.<sup>438</sup> Het zou hierbij gaan om een betere toelichting op het aanslagbiljet, soepele afbetalingsplannen op verzoek, een snellere navordering als de voorwaarden niet zijn nageleefd en een langere betaaltermijn in het algemeen.<sup>439</sup> Wat betreft het laatste punt werd de termijn van een onmiddellijke betalingsverplichting opgetrokken naar een betalingstermijn van 2 maanden.<sup>440</sup>

**166.** Toch werden er in de repliek nog enkele suggesties gedaan.<sup>441</sup> Vooreerst werd er een punt uiteengezet over het overmachtsbegrip in concrete dossiers.<sup>442</sup> Het commissieverslag stelt dat VLABEL aan het bekijken is in welke mate deze nog kan communiceren over de concrete invulling van het begrip overmacht.<sup>443</sup> Verder werd er in dit verslag het voorstel gedaan tot het uitzenden van een waarschuwing als de termijn bijna om is.<sup>444</sup> Ten slotte werd er in de repliek nog een punt gemaakt over de helderheid en duidelijkheid naar de burger toe bij de bezwaarbeslissingen van VLABEL.<sup>445</sup> VLABEL moet hier op blijven inzetten volgens het verslag.<sup>446</sup>

## B) 2018

**167.** Ook in 2018 werd er in het jaarverslag de aanbeveling opgenomen om meer fiscale empathie te tonen bij een aanslepende renovatie. Eerst haalt de Vlaamse Ombudsdienst de positieve evolutie tegenover vroeger aan, het verslag heeft het over de herinneringsbrief die na 1,5 jaar verstuurd wordt.<sup>447</sup> Toch haalt de Ombudsdienst hierbij aan dat de toepassing van het overmachtsbegrip nog altijd op een zeer strenge manier gebeurt door te melden dat overmacht nog altijd maar zeer uitzonderlijk aanvaard wordt door VLABEL.<sup>448</sup> De Ombudsdienst is bovendien van mening dat er geen verschil wordt gemaakt tussen gezinnen die de renovatie uiteindelijk wel afronden en de woning betrekken, en gezinnen die dit niet doen.<sup>449</sup>

**168.** De Vlaamse Ombudsdienst concludeert dat VLABEL ook in 2018 nog steeds te "hardvochtig" is.<sup>450</sup> Dit omdat VLABEL van mening is dat het voor overmacht steeds moet gaan om een "ontstane

---

<sup>436</sup> *Ibid.*

<sup>437</sup> *Ibid.*

<sup>438</sup> COMMISSIE VOOR ALGEMEEN BELEID FINANCIËN en BEGROTING, *Verslag over het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst*, 26 maart 2018, nr. 2, 8, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1384852>.

<sup>439</sup> *Ibid.*

<sup>440</sup> *Ibid.*

<sup>441</sup> *Ibid.*

<sup>442</sup> *Ibid.*

<sup>443</sup> COMMISSIE VOOR ALGEMEEN BELEID FINANCIËN en BEGROTING, *Verslag over het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst*, 26 maart 2018, nr. 2, 9, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1384852>.

<sup>444</sup> *Ibid.*

<sup>445</sup> COMMISSIE VOOR ALGEMEEN BELEID FINANCIËN en BEGROTING, *Verslag over het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst*, 26 maart 2018, nr. 2, 10, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1384852>.

<sup>446</sup> *Ibid.*

<sup>447</sup> Vlaamse Ombudsdienst, "Jaarverslag 2018", Vlaamse Ombudsdienst, 9, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/42202>.

<sup>448</sup> *Ibid.*

<sup>449</sup> *Ibid.*

<sup>450</sup> *Ibid.*

chronische ziekte van de koper of faillissement van de aannemer.”<sup>451</sup> De Ombudsdienst heeft het over het feit dat er ook heel wat andere tegenslagen kunnen ontstaan die “mededogen” verdienen.<sup>452</sup> Bij deze vroeg de Ombudsdienst dus zoals in 2017, opnieuw om meer empathie.<sup>453</sup>

**169.** Ook aan dit jaarverslag is een commissieverslag vanuit politieke hoek gekoppeld, met standpunten van politici over de uitspraken van de Vlaamse Ombudsdienst.

**170.** De eerste tussenkomst gebeurde door Björn Rzoka (Groen).<sup>454</sup> Volgens deze komt VLABEL soms wat hardvochtig over bij de interpretatie van het overmachtsbegrip, omdat er een verschil is tussen de juridische interpretatie door VLABEL en de interpretatie van overmacht die de “doorsnee Vlaming” zou hanteren.<sup>455</sup> Matthias Diependaele (N-VA) pikte hierop in, deze is van mening dat de deur voor misbruik niet opengezet mag worden en dat verantwoordelijkheden van anderen niet bij de overheid mogen gelegd worden.<sup>456</sup> Diependaele is voorstander van een duidelijke lijn inzake de definitie van overmacht.<sup>457</sup> In een latere tussenkomst pleit hij dan ook voor zeer duidelijke regelgeving die geen of weinig ruimte laat voor appreciatie.<sup>458</sup>

**171.** Ook Bart Van Malderen (Vooruit) kwam tussen bij de empathie-aanbeveling van de Vlaamse Ombudsdienst.<sup>459</sup> Deze meent de zienswijze van de Vlaamse Ombudsdienst te delen. Deze deelt hierbij wel mee dat “die vlieger uiteraard niet opgaat voor zij die het systeem proberen rollen.”<sup>460</sup>

**172.** Ten slotte was er nog een tussenkomst van Jan Peumans (N-VA).<sup>461</sup> Volgens hem moeten jonge gezinnen al zware inspanningen doen om de aankoop en renovatie van een woning financieel rond te krijgen, daar kunnen ze dan nog eens een rekening van VLABEL bovenop krijgen.<sup>462</sup> Volgens Peumans moeten de termijnen voor de domiciliëring worden herbekeken, mede omdat het ook de bedoeling is om het “verouderd huizenpatrimonium” aan te pakken.<sup>463</sup>

**173.** Er kwam na deze tussenkomsten een repliek van Geert Bourgeois (N-VA, toenmalig minister-president).<sup>464</sup> Volgens deze moet er gekozen worden voor een “fijnmazigere oplossing die het gelijkheidsbeginsel respecteert.”<sup>465</sup> Bourgeois stelt hierbij dat degenen die de zaak in zijn beloop

---

<sup>451</sup> *Ibid.*

<sup>452</sup> *Ibid.*

<sup>453</sup> *Ibid.*

<sup>454</sup> COMMISSIE VOOR ALGEMEEN BELEID FINANCIËN en BEGROTING, *Verslag over het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst*, 9 april 2019, nr. 2, 9, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1476547>.

<sup>455</sup> *Ibid.*

<sup>456</sup> COMMISSIE VOOR ALGEMEEN BELEID FINANCIËN en BEGROTING, *Verslag over het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst*, 9 april 2019, nr. 2, 12, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1476547>.

<sup>457</sup> *Ibid.*

<sup>458</sup> COMMISSIE VOOR ALGEMEEN BELEID FINANCIËN en BEGROTING, *Verslag over het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst*, 9 april 2019, nr. 2, 19, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1476547>.

<sup>459</sup> COMMISSIE VOOR ALGEMEEN BELEID FINANCIËN en BEGROTING, *Verslag over het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst*, 9 april 2019, nr. 2, 9, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1476547>.

<sup>460</sup> *Ibid.*

<sup>461</sup> COMMISSIE VOOR ALGEMEEN BELEID FINANCIËN en BEGROTING, *Verslag over het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst*, 9 april 2019, nr. 2, 12, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1476547>.

<sup>462</sup> *Ibid.*

<sup>463</sup> *Ibid.*

<sup>464</sup> COMMISSIE VOOR ALGEMEEN BELEID FINANCIËN en BEGROTING, *Verslag over het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst*, 9 april 2019, nr. 2, 14, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1476547>.

<sup>465</sup> *Ibid.*

laten, nog altijd een boete moeten krijgen.<sup>466</sup> Personen die een kwijtschelding willen moeten aantonen dat derden in gebreke blijven.<sup>467</sup>

**174.** Bart Weekers (Ombudsman) gaf hier ook een repliek om toe te lichten wat de Ombudsdienst nodig vindt.<sup>468</sup> Volgens deze is het eerste luik van fiscale empathie de termijn van 2 naar 3 jaar optrekken om de woning te betrekken.<sup>469</sup> Als tweede luik wordt ervoor gepleit om de 'domicilievereiste' te vervangen door een 'woonplaatsvereiste' omdat de domiciliecontrole veel tijd in beslag neemt en voor discussie kan zorgen.<sup>470</sup>

C) 2019

**175.** Het feit dat de Vlaamse Ombudsdienst veel belang hecht aan deze thematiek, werd opnieuw bewezen in het jaarverslag van 2019, waar er opnieuw op de voorafgaande standpunten teruggekomen wordt.<sup>471</sup> De toelichting begint met een positieve noot waar er positiviteit is over de termijnverlenging van de domicilievoorwaarde van 2 naar 3 jaar.<sup>472</sup> Toch meldt de Ombudsdienst hierbij dat dit een absoluut minimum is.<sup>473</sup>

**176.** Ook blijft de Vlaamse Ombudsdienst zich vragen stellen bij het systeem. In dit verslag heeft deze het vooral over het feit dat het niet mogelijk is om "spontaan, vrijwillig en mits bijbetaling" uit het systeem van de verminderde registratierechten te stappen.<sup>474</sup> De ombudsman meldt dat deze dit niet vind passen in deze tijdgeest.<sup>475</sup> Volgens de Vlaamse Ombudsdienst moet het mogelijk zijn de aanvullende rechten bij te betalen, zonder dat er een belastingverhoging verschuldigd is.<sup>476</sup> Dit zal volgens de instantie niet tot misbruik leiden aangezien er ook nog andere voorwaarden aan de verminderingen verbonden zijn waar aan voldaan moet worden om er aanvankelijk beroep op te kunnen doen.<sup>477</sup>

**177.** In het commissieverslag van de bevoegde commissie werd niet verder ingegaan op deze materie, dit kan dus ook niet besproken worden.

---

<sup>466</sup> *Ibid.*

<sup>467</sup> *Ibid.*

<sup>468</sup> COMMISSIE VOOR ALGEMEEN BELEID FINANCIËN en BEGROTING, *Verslag over het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst*, 9 april 2019, nr. 2, 16, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1476547>.

<sup>469</sup> *Ibid.*

<sup>470</sup> *Ibid.*

<sup>471</sup> Vlaamse Ombudsdienst, "Jaarverslag 2019", Vlaamse Ombudsdienst, 11, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/42203>.

<sup>472</sup> *Ibid.*

<sup>473</sup> *Ibid.*

<sup>474</sup> *Ibid.*

<sup>475</sup> *Ibid.*

<sup>476</sup> *Ibid.*

<sup>477</sup> *Ibid.*

## 2.2 Interview met een respondent van de Vlaamse Ombudsdienst

**178.** Na het bespreken van de relevante jaarverslagen, volgt er een interview met een respondent van de Vlaamse Ombudsdienst over de materie. De belangrijkste punten uit dit interview worden hieronder uiteengezet.

### A) De rol van de klachtendienst

**179.** Eén van de vragen die gesteld werd in het interview is hoe onderwerpen zoals fiscale overmacht bij de Vlaamse Ombudsdienst terechtkomen, of dit op basis van klachten gebeurt die de Ombudsdienst dan eerst afhandelt of op andere manieren. Hierover stelde de bevrageerde dat de Vlaamse Ombudsdienst uitsluitend op klachten werkt en geen eigen onderzoeksbevoegdheid heeft.<sup>478</sup> De geïnterviewde meldde hierbij dat er vooral veel klachten zijn binnengekomen toen VLABEL de bevoegdheden heeft overgenomen van de FOD Financiën.<sup>479</sup> Dit omdat de FOD Financiën een grote achterstand had bij de controle van de dossiers, deze heeft VLABEL weggewerkt.<sup>480</sup> VLABEL is op dat moment jaren terug in de tijd gegaan waardoor er veel oudere dossiers naar boven kwamen, veel belastingplichtigen hadden zich niet meer aan een navordering verwacht.<sup>481</sup>

**180.** De geïnterviewde vertelde ook op welke manier de Ombudsdienst met de klachten rond fiscale overmacht omgaat. Als het gaat om een situatie waarbij er een lange renovatie was en de Vlaamse Ombudsdienst ziet dat overmacht niet aanvaard zal worden op basis van hun kennis, dan gaat de Ombudsdienst melden aan de belastingplichtige dat er niet te bemiddelen valt.<sup>482</sup> Hierbij stelt de Ombudsdienst wel dat de belastingplichtige vrij is om naar de rechtbank te gaan.<sup>483</sup>

**181.** Hierbij werd een bijvraag gesteld: "Maar jullie bemiddelen dan soms wel over individuele gevallen waarin gezien wordt van: oké dit is niet helemaal zwart-wit deze situatie?"<sup>484</sup> De geïnterviewde stelt hierbij dat dit soms gebeurt voor langdurige ziekte of hospitalisatie.<sup>485</sup> Het kan ook voor renovatiegerelateerde aangelegenheden als de aannemer in gebreke gesteld is.<sup>486</sup> De belastingplichtige moet er dan wel zelf achter hebben gezeten.<sup>487</sup> De bevrageerde zegt het wel moeilijk te hebben met personen die zelf klussen, in dit geval kan het langer duren omdat dit vaak in de vrije tijd gebeurt of dat niet alles gaat zoals verwacht als men geen professional is.<sup>488</sup> Ook tegen deze personen moet gezegd worden dat bemiddeling niet mogelijk is.<sup>489</sup>

**182.** Als de Ombudsdienst een klacht voorlegt, moeten in de omstandigheden elementen zitten die de Ombudsdienst toch wil aftoetsen of waar enige vaagheden in zitten wat betreft de beoordeling.<sup>490</sup>

---

<sup>478</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 18.

<sup>479</sup> *Ibid.*

<sup>480</sup> *Ibid.*

<sup>481</sup> *Ibid.*

<sup>482</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 19.

<sup>483</sup> *Ibid.*

<sup>484</sup> *Ibid.*

<sup>485</sup> *Ibid.*

<sup>486</sup> *Ibid.*

<sup>487</sup> *Ibid.*

<sup>488</sup> *Ibid.*

<sup>489</sup> *Ibid.*

<sup>490</sup> *Ibid.*

De geïnterviewde concludeert dat de Ombudsdienst dingen zal voorleggen waar deze twijfels bij heeft en andere situaties gaat afhandelen op basis van de standpunten die er zijn uitgewisseld.<sup>491</sup>

**183.** Ook werd de vraag gesteld of de aanvullende rechten en de boete altijd volledig worden kwijtgescholden als er tot een compromis gekomen wordt tussen de Ombudsdienst en VLABEL. De geïnterviewde bevestigde dat het in deze situaties altijd alles of niets is.<sup>492</sup> Dit betekent dat ofwel een boete en aanvullende rechten verschuldigd zijn, of als er tot een compromis wordt gekomen dat er helemaal niets verschuldigd is.<sup>493</sup>

**184.** Verder werd er nog een uiteenzetting gegeven over de evolutie in het aantal klachten door de geïnterviewde, mede gebaseerd op het feit dat er veel klachten waren nadat VLABEL de bevoegdheden heeft overgekregen van de FOD Financiën.<sup>494</sup> De laatste jaren zou fiscale overmacht bij de Vlaamse Ombudsdienst nog een minimaal onderwerp zijn, ook omdat het nu uitsluitend om de nieuwe regelgeving van de VCF gaat.<sup>495</sup>

#### B) Standpunten over de huidige regelgeving

**185.** De geïnterviewde werd bevestigd inzake zijn standpunt over de huidige regelgeving. Vooreerst werd deze bevestigd over de termijnverlening van de domicilievoorwaarde van 2 naar 3 jaar. De vraag die gesteld werd is of de termijn naar het criteria van de rechtvaardigheid op dit moment empathisch genoeg is.<sup>496</sup> De geïnterviewde vindt dat de vrij beperkte renovatiewerken die aan de orde zijn voor de belastingvermindering van de enige eigen woning moeten kunnen binnen een periode van 3 jaar.<sup>497</sup> Dit lijkt deze een redelijke termijn om te hanteren en het gaat ook om een politieke beslissing.<sup>498</sup> Volgens de geïnterviewde wordt er bij een nog langere termijn ook het risico gelopen dat de voorwaarden nog meer vergeten worden.<sup>499</sup>

**186.** Bovendien werd er ook een vraag gesteld over de verwerking van het overmachtsbegrip in de huidige reglementering: "Nu is er natuurlijk niet echt een duidelijke regeling in de wet geschreven van: dit is fiscale overmacht en het is van toepassing in deze gevallen. Denkt u dat dit er misschien voor kan zorgen dat de rechterlijke macht overbelast gaat zijn in zo een zaken? Omdat mensen eigenlijk niet goed weten van: wanneer moet ik dat nu inroepen?"<sup>500</sup> De geïnterviewde is van mening dat het moeilijk is om dit gegeven nog concreter te maken in de wetgeving.<sup>501</sup> Het gaat om een interpretatie van dat de gegeven omstandigheden onvoorzienbaar moeten zijn en buiten de wil om.<sup>502</sup> Volgens de geïnterviewde zijn de standpunten van VLABEL ook afgeleid uit concrete gevallen

---

<sup>491</sup> *Ibid.*

<sup>492</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 21.

<sup>493</sup> *Ibid.*

<sup>494</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 20-21.

<sup>495</sup> *Ibid.*

<sup>496</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 22.

<sup>497</sup> *Ibid.*

<sup>498</sup> *Ibid.*

<sup>499</sup> *Ibid.*

<sup>500</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 25.

<sup>501</sup> *Ibid.*

<sup>502</sup> *Ibid.*



uit de rechtspraak, als manier waarop het overmachtsbegrip vertaald moet worden.<sup>503</sup> In de standpunten zouden er hiervoor ook richtlijnen zijn om de belastingplichtige op pad te zetten.<sup>504</sup> Een inschrijving in de wetgeving zou de materie volgens de bevragee te veel afbakenen, wat de beoordeling ook kan uitsluiten.<sup>505</sup> Volgens de geïnterviewde kan er ook nog gekozen voor een heel ander systeem naast overmacht, dit is het geval als er kwijtscheldingsvoorwaarden in de VCF zouden ingeschreven worden, maar het is echter al geen overmachtskwestie meer in dat geval.<sup>506</sup>

### C) Standpunten over de interpretatie van het overmachtsbegrip

**187.** Er werden tijdens het interview ook enkele vragen gesteld over de toepassing van overmacht in de praktijk. De Vlaamse Ombudsdienst haalde in zijn rapporten namelijk aan dat er meer empathie zou moeten worden getoond indien er sprake is van een aanslepende renovatie van de gezinswoning.

**188.** Een vraag die hiervoor van belang is, is de volgende: "Denkt u dat de situaties waarin overmacht al dan niet aanvaard wordt bij de rechtbanken rechtvaardig zijn? Of denkt u dat bepaalde situaties toch wel juist niet of juist wel aanvaard zouden moeten worden?"<sup>507</sup> De geïnterviewde is het in bepaalde situaties eens met de rechtspraak en VLABEL, de bevragee maakt bij sommige situaties ook enkele bedenkingen. De bevragee kan VLABEL volgen in het feit dat een relatiebreuk of werkgerelateerde aangelegenheden overmacht kunnen uitmaken en zwangerschap of een nieuwe partner niet. Dit omdat de laatste twee eigen keuzes betreffen.<sup>508</sup> Bij langdurige bouwwerken zou er volgens de geïnterviewde al een ingebrekestelling of faillissement van de aannemer moeten zijn om dit als overmacht te kunnen aanvaarden.<sup>509</sup> De bevragee merkt op dat deze het laatste jaar veel in kranten leest dat er coronavertragingen zijn in het leveren van bouwmaterialen, de geïnterviewde geeft aan benieuwd te zijn hoe er met deze zaken zal omgegaan worden.<sup>510</sup>

**189.** De geïnterviewde geeft ook aan in het verleden al zaken gehad te hebben waar de werken moesten worden stilgelegd omdat het budget op was.<sup>511</sup> VLABEL zou hierbij stellen dat de financiële situatie op voorhand moet kunnen ingeschat worden.<sup>512</sup> Toch stelt de geïnterviewde hierbij de vraag of als er grote ingrijpende werken nodig zijn, dat het nog wel om een woning in de zin van de VCF gaat. Volgens de VCF moet de woning namelijk instapklaar zijn mits kleine werken.<sup>513</sup> De geïnterviewde stelt dat er bij een woning waar nog veel werk aan is, er ook al het voordeel is dat de verkoopprijs lager is.<sup>514</sup>

---

<sup>503</sup> *Ibid.*

<sup>504</sup> *Ibid.*

<sup>505</sup> *Ibid.*

<sup>506</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 25-26.

<sup>507</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 22.

<sup>508</sup> *Ibid.*

<sup>509</sup> *Ibid.*

<sup>510</sup> *Ibid.*

<sup>511</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 23.

<sup>512</sup> *Ibid.*

<sup>513</sup> *Ibid.*

<sup>514</sup> *Ibid.*

#### D) Standpunten over de rol van VLABEL

**190.** Als laatste onderdeel van het interview met de Vlaamse Ombudsdienst worden enkele stellingen van de respondent omtrent de rol en werking van VLABEL besproken. Vooreerst gaf de geïnterviewde een algemenere stelling over de samenwerking tussen de Vlaamse Ombudsdienst en VLABEL. Deze zou in het algemeen goed zijn en VLABEL zou altijd openstaan om te luisteren en eventueel op aanbevelingen in te gaan.<sup>515</sup>

**191.** Bovendien stelt de geïnterviewde goede feedback te hebben over het feit dat VLABEL van het begin heel soepel was om op aanvullende registratierechten afbetalingsplannen toe te kennen.<sup>516</sup> De informatie zou allemaal terug te vinden zijn op de website van VLABEL.<sup>517</sup> Op de belangrijkheid van de mogelijkheid tot afbetalingsplannen werd ook verder ingegaan bij een vraag betreffende de financiële impact van de aanvullende rechten op de belastingplichtige.<sup>518</sup> De bevragede stelt hierbij dat er niet te snel moet worden kwijtgescholden door de rechter om een fair gevoel naar iedereen toe te creëren.<sup>519</sup> Daarom is een goed afbetalingsplan en een goede spreiding in de tijd belangrijk zodat het voor iedereen haalbaar wordt.<sup>520</sup> De afbetalingsplannen zijn dus één van de zaken waar VLABEL verder is op ingegaan na overleg met bijvoorbeeld de Vlaamse Ombudsdienst.<sup>521</sup>

**192.** Volgens de respondent zijn er nog andere zaken waar eveneens vooruitgang geboekt is, bijvoorbeeld het feit dat VLABEL nu herinneringsbrieven verstuurd als de termijn bijna om is en dat ze korter op de bal spelen als de termijnen niet zijn gerespecteerd.<sup>522</sup> Deze brief zou 3 of 6 maanden voordat de termijn verstrijkt verstuurd worden als de hoofdverblijfplaats nog niet op het adres gevestigd is.<sup>523</sup> Dit is positief omdat niet alles uit de aankoopakte zo in detail zou worden voorgelezen bij de notaris, er wordt vanuit gegaan dat iedereen weet wat het is.<sup>524</sup> Ook zou er nu korter op de bal gespeeld worden als VLABEL ziet dat er niet aan de voorwaarden is voldaan, dit om niet weer jaren later met aanvullende rechten en een belastingverhoging af te komen.<sup>525</sup> Bovendien zou ook de bezwaarprocedure duidelijk zijn voor de belastingplichtige.<sup>526</sup>

**193.** Toch zijn er een aantal zaken waar VLABEL niet is op ingegaan volgens de respondent. Het zou gaan om het creëren van een soort fiscale empathie waar het overmachtsbegrip wordt ingevuld op een andere manier dan in de rechtsleer.<sup>527</sup> Burgers zouden overmacht namelijk heel anders begrijpen dan hoe het juridisch wordt ingevuld.<sup>528</sup> Hoe de rechtspraak het moet invullen zou niet stroken met hoe de belastingplichtige de omstandigheden ervaart.<sup>529</sup> Een soort eigen invulling en ruimer begrip

---

<sup>515</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 18.

<sup>516</sup> *Ibid.*

<sup>517</sup> *Ibid.*

<sup>518</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 24.

<sup>519</sup> *Ibid.*

<sup>520</sup> *Ibid.*

<sup>521</sup> *Ibid.*

<sup>522</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 18.

<sup>523</sup> *Ibid.*

<sup>524</sup> *Ibid.*

<sup>525</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 21.

<sup>526</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 27.

<sup>527</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 17.

<sup>528</sup> *Ibid.*

<sup>529</sup> *Ibid.*

aan overmacht geven dan de rechtsleer, daar zou VLABEL niet voor te vinden zijn volgens de geïnterviewde.<sup>530</sup> De geïnterviewde kan dit wel ergens begrijpen, omdat dit de deur kan openzetten tot heel feitelijke en eindeloze discussies.<sup>531</sup> Het kader dat de rechtbank gebruikt blijft dus aangehouden, dan zou er ook het verschil in de situaties kunnen gezien worden of deze als overmacht worden aanvaard.<sup>532</sup>

**194.** VLABEL zou ook niet ingegaan zijn op het voorstel om zelf te kunnen aangeven dat de renovatiewerken bijvoorbeeld uitlopen en dat het voldoen aan de domicilievoorwaarde daarom niet zou lukken.<sup>533</sup> In dat geval zouden er dan wel aanvullende rechten verschuldigd zijn, maar geen belastingverhoging. VLABEL zou hierbij volgens de geïnterviewde gesteld hebben dat iedereen dat dan zou aanvragen om de belasting uit te stellen.<sup>534</sup> De Vlaamse Ombudsdienst zou dit zelf op een bepaald moment wel een idee hebben gevonden zodat mensen te goeder trouw konden handelen, maar VLABEL was hier bang voor mogelijk misbruik door de belastingplichtige.<sup>535</sup>

**195.** Er zijn dus twee zaken waar VLABEL niet is op ingegaan volgens de respondent. De respondent lijkt hier wel alle begrip voor te hebben. De bevrageerde gaf overigens nog de aanbeveling dat er misschien nog meer algemene informatie op de website kan gezet worden.<sup>536</sup> Deze is fan van de standpunten en vindt dit erg interessant, maar denkt dat dit voor sommige personen wat te gespecialiseerd kan zijn.<sup>537</sup>

---

<sup>530</sup> *Ibid.*

<sup>531</sup> *Ibid.*

<sup>532</sup> *Ibid.*

<sup>533</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 21-22.

<sup>534</sup> *Ibid.*

<sup>535</sup> *Ibid.*

<sup>536</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 26.

<sup>537</sup> *Ibid.*

## Hoofdstuk III. Interviews met rechters

**196.** Er werden voor dit onderzoek ook interviews afgelegd met in totaal vier rechters die deze materie behandelen, deze werden elk apart bevestigd. Het gaat zowel om rechters met ervaring in eerste aanleg, als rechters die deze overmachtszaken in beroep behandelen. Bovendien werd van elk geslacht minstens één iemand ondervraagd. Al deze rechters zijn werkzaam in Gent omdat, zoals voorheen besproken, bijna alle zaken hier terecht komen. Daarom zijn er ook niet veel meer rechters te vinden die deze problematiek behandelen. De interviews bieden zowel een diepere inzicht op de interpretatie van de rechters in kwestie, als een mogelijkheid tot vergelijking van hun zienswijzen. Hieronder volgt een bespreking per relevante vraag die gesteld werd.

### 3.1 De evolutie van het aantal zaken

**197.** De eerste vraag die gesteld werd is of fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwingswerken veel voorkomt en meer of minder voorkomt dan voorheen.

**198.** De eerste drie rechters geven hier ongeveer hetzelfde standpunt over. Vooreerst stellen deze dat in het grootste aantal zaken over de voorwaarden van de belastingverminderingen, overmacht één van de middelen was.<sup>538</sup> Verder stellen deze dat er vooral heel veel zaken waren toen VLABEL de bevoegdheid van de FOD Financiën heeft overgekregen.<sup>539</sup> Er was heel wat achterstand en deze heeft VLABEL toen proberen inhalen.<sup>540</sup> Ondertussen is de materie stillaan aan het verdwijnen en zijn er nog weinig zaken bij de rechters op de rol.<sup>541</sup> De vierde rechter was het niet helemaal eens met de andere rechters. Deze rechter is van mening dat het afschaffen van bepaalde belastingverminderingen wel een zou invloed kan hebben op een aantal zaken, maar bevestigt toch dat deze momenteel nog veel fiscale overmachtszaken heeft.<sup>542</sup> Ondanks het feit dat er bepaalde belastingverminderingen misschien zijn afgeschaft, is deze rechter dus wel nog van mening dat er veel zaken betreffende fiscale overmacht lopen.<sup>543</sup>

### 3.2 De interpretatie van het fiscaal overmachtsbegrip in het algemeen

**199.** De rechters werden ook gevraagd hoe deze het overmachtsbegrip in fiscale zaken doorgaans interpreteren en waaraan deze het meestal belang hechten. Bovendien werd hierbij de vraag gesteld of er ruimte is voor enige empathie of dat strikte interpretatie de regel is.

**200.** Volgens de eerste rechter is dit iets dat afhankelijk is van de feiten en vooral van de feiten die bewezen zijn.<sup>544</sup> Volgens deze rechter was het Hof van Cassatie streng in de invulling van het overmachtsprincipe en dat levert in de meeste gevallen geen succes op.<sup>545</sup> Dit vooral omdat het echt

---

<sup>538</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 29, 34 en 41.

<sup>539</sup> *Ibid.*

<sup>540</sup> *Ibid.*

<sup>541</sup> *Ibid.*

<sup>542</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 46.

<sup>543</sup> *Ibid.*

<sup>544</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 42.

<sup>545</sup> *Ibid.*

een bewijskwesitie is.<sup>546</sup> Volgens deze rechter is er nu wel een invloed te zien op de interpretatie door de invoering van de overmachtsdefinitie in het nieuwe BW.<sup>547</sup> Uit deze definitie blijkt dat de zachtere toepassing, die door sommige rechters soms al werd toegepast, de regel is geworden.<sup>548</sup> Volgens deze rechter was het voorheen ook erg moeilijk om niet te streng te zijn als er onvoldoende gegevens in het dossier te vinden zijn, omdat er dan het risico bestaat dat de zaak naar het Hof van Cassatie zal gaan.<sup>549</sup> Ook stelt deze persoon dat empathie nooit een reden mag zijn om een vrijstelling toe te kennen, zelfs niet in de lichtste vorm van overmacht.<sup>550</sup> Deze rechter stelt tot slot dat een belastingvermindering al een uitzondering is op het normale tarief en dat hier dan uiteraard voorwaarden aan verbonden zijn.<sup>551</sup> De belastingplichtigen moeten volgens de rechter beter geïnformeerd worden door de notaris over de implicaties van de belastingvermindering in kwestie.<sup>552</sup>

**201.** Ook een tweede rechter geeft te kennen het overmachtsbegrip strikt te interpreteren, met enig gevoel voor redelijkheid.<sup>553</sup> De wet is namelijk hetzelfde voor iedereen en als er te gemakkelijk met de materie wordt omgesprongen, zullen de uitspraken voor iedereen anders zijn.<sup>554</sup> Het is volgens deze belangrijk de overmacht te bewijzen en niet met algemene uitspraken af te komen.<sup>555</sup> De rechter bevestigt overmacht eerder te weigeren dan toe te laten.<sup>556</sup>

**202.** De derde rechter stelt dat deze altijd geprobeerd heeft om niet te diep in te gaan op de overmachtsdefinitie op zich.<sup>557</sup> Deze is van mening dat het een abstracte definitie is en dat de feiten zelf het meest relevant zijn in de beoordeling.<sup>558</sup> Bovendien is deze van mening dat de rechters wel enige redelijkheid aan dag hebben gelegd.<sup>559</sup> Natuurlijk zijn er wel enkele elementen die altijd aanwezig moeten zijn volgens de geïnterviewde, zoals de onvoorzienbaarheid van de situatie.<sup>560</sup> Ook werd er wel enig probleem aan dag gebracht, vooral toen VLABEL zover terugging in de tijd.<sup>561</sup> Het is volgens de geïnterviewde namelijk soms moeilijk voor de belastingplichtige om jaren later nog een goede bewijslevering te volbrengen omdat niet alles zolang kan bijhouden worden.<sup>562</sup> Toch verwacht deze rechter bij de beoordeling van de omstandigheden van de belastingplichtige nog altijd een duidelijk gestaafd verhaal en goede tijdlijnen.<sup>563</sup>

**203.** De laatste rechter stelt dat empathie een gevaarlijk woord is omdat dit subjectief kan zijn naar een bepaalde belastingplichtige toe.<sup>564</sup> Er moet volgens deze een lijn worden getrokken in de zaken

---

<sup>546</sup> *Ibid.*

<sup>547</sup> *Ibid.*

<sup>548</sup> *Ibid.*

<sup>549</sup> *Ibid.*

<sup>550</sup> *Ibid.*

<sup>551</sup> *Ibid.*

<sup>552</sup> *Ibid.*

<sup>553</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 46-47.

<sup>554</sup> *Ibid.*

<sup>555</sup> *Ibid.*

<sup>556</sup> *Ibid.*

<sup>557</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 29.

<sup>558</sup> *Ibid.*

<sup>559</sup> *Ibid.*

<sup>560</sup> *Ibid.*

<sup>561</sup> *Ibid.*

<sup>562</sup> *Ibid.*

<sup>563</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 30.

<sup>564</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 34.

waarbij objectief wordt gebleven.<sup>565</sup> Toch is deze ook nooit fan geweest van de absolute en hele strenge benadering dat de belastingplichtige zelf maar alles onder controle moest houden.<sup>566</sup> Ook deze rechter, stelt zoals de derde rechter, dat deze zich heeft proberen weghouden om zo diep op het begrip in te gaan.<sup>567</sup> Deze heeft ook gewoon de feiten toegepast en is hierbij zelf tot een beoordeling gekomen of het als overmachtsituatie kan worden beschouwd.<sup>568</sup> De rechter is van mening dat deze dit op een redelijke manier heeft ingevuld.<sup>569</sup>

### 3.3 De interpretatie van het overmachtsbegrip in specifieke situaties

**204.** Er werd de rechters een aantal specifieke situaties voorgelegd met de vraag of de situatie in kwestie al dan niet als overmacht zou kunnen aanvaard worden in bepaalde gevallen. De gegeven situaties worden hieronder apart opgesomd. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat niet elke rechter op elke situatie is ingegaan, daarom worden er niet altijd vier rechters vermeld in dit deelhoofdstuk.

#### A) Plotselinge ziekte

**205.** Een eerste rechter geeft hier te kennen dat het van de situatie zal afhangen en ook van het moment waarop deze ziekte zich manifesteert.<sup>570</sup> Als een ziekte bijvoorbeeld beperkt in de tijd is en zich in het begin van de termijn manifesteert, zou de rechter overmacht niet aanvaarden als er na de ziekte niets ondernomen wordt.<sup>571</sup> De ziekte staat dan volgens de rechter niet in relatie met de overschrijding van de termijnen.<sup>572</sup>

**206.** Ook de tweede rechter meent dat het van de situatie zal afhangen en van de periode waarin de ziekte optreedt.<sup>573</sup> Bovendien stelt deze rechter, als de belastingplichtige zelf werken wilde uitvoeren, dat deze dit met bewijsstukken aannemelijk moet maken.<sup>574</sup> Dit kan bijvoorbeeld door te bewijzen dat de belastingplichtige halftime werkt of dat deze offertes heeft aangevraagd.<sup>575</sup> Volgens de rechter is overmacht zeer casuïstiek.<sup>576</sup>

**207.** Ook de derde rechter geeft aan dat het zou kunnen, maar dat voldoende staving heel belangrijk is.<sup>577</sup>

---

<sup>565</sup> *Ibid.*

<sup>566</sup> *Ibid.*

<sup>567</sup> *Ibid.*

<sup>568</sup> *Ibid.*

<sup>569</sup> *Ibid.*

<sup>570</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 35.

<sup>571</sup> *Ibid.*

<sup>572</sup> *Ibid.*

<sup>573</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 47.

<sup>574</sup> *Ibid.*

<sup>575</sup> *Ibid.*

<sup>576</sup> *Ibid.*

<sup>577</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 30.

## B) Relatiebreuk

**208.** Een eerste rechter geeft aan dat de beslissingen hier in nog altijd in twee richtingen kunnen gaan.<sup>578</sup> Er moeten duidelijke elementen aan gekoppeld worden die gestaafd zijn, zoals het feit dat de lening niet meer gefinancierd kan worden.<sup>579</sup>

**209.** Volgens de tweede rechter aanvaard VLABEL dit zelf ook als overmacht.<sup>580</sup> Deze meent dat het bovenmenselijk zou zijn om twee mensen die ruziemaken samen te laten wonen en ze te verplichten hiertoe door een fiscale gunst.<sup>581</sup> Als één iemand dan niet uit de woning gaat, is dat overmacht volgens de rechter.<sup>582</sup> Indien twee mensen zouden beslissen om uit de woning te gaan, dan zijn er volgens de rechter wel bijkomende elementen nodig.<sup>583</sup> Bijvoorbeeld; geen financiële elementen hebben om jezelf in te kopen.<sup>584</sup> Als de woning maar door één partner wordt aangekocht is het ook moeilijker om dit als overmacht te gaan aanvaarden.<sup>585</sup>

**210.** De derde rechter geeft aan dat dit overmacht kan zijn, maar dat deze het niet volledig eens is met VLABEL over de stabiliteitsvoorwaarde.<sup>586</sup> De rechter is niet van mening dat een koppel bijvoorbeeld eerst een jaar moet samen zijn voor er een woning wordt aangekocht.<sup>587</sup> Er moet natuurlijk wel bewezen worden dat er een relatie was en dat deze is stukgelopen.<sup>588</sup>

## C) De coronacrisis

**211.** Op deze situatie zijn twee rechters dieper ingegaan. Volgens de ene rechter is dit een overmachtsituatie als bijvoorbeeld de werken op de werf niet verder kunnen aan hetzelfde tempo door bijvoorbeeld uitval van werknemers.<sup>589</sup>

**212.** De andere rechter stelt hierover dat deze dit maar één keer als situatie heeft voorgelegd gekregen.<sup>590</sup> Deze stelt dat het wel kan leiden tot termijnverlengingen, maar dat de belastingplichtige dan de exacte termijnoverbrugging moet kunnen aantonen.<sup>591</sup> Er kan gesteld worden dat er enkele maanden coronavertraging is geweest, maar als de belastingplichtige veel te laat was kan de coronavertraging niet altijd de gehele periode overbruggen.<sup>592</sup> Tot slot stelt deze rechter nog dat het vooral een kwestie is om een beleidslijn te trekken in dit soort zaken, omdat men zeker in eerste aanleg niet zo gedetailleerde discussies kan voeren.<sup>593</sup>

---

<sup>578</sup> *Ibid.*

<sup>579</sup> *Ibid.*

<sup>580</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 35.

<sup>581</sup> *Ibid.*

<sup>582</sup> *Ibid.*

<sup>583</sup> *Ibid.*

<sup>584</sup> *Ibid.*

<sup>585</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 36.

<sup>586</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 48.

<sup>587</sup> *Ibid.*

<sup>588</sup> *Ibid.*

<sup>589</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 36.

<sup>590</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 30.

<sup>591</sup> *Ibid.*

<sup>592</sup> *Ibid.*

<sup>593</sup> *Ibid.*

#### D) Extreme prijsstijgingen van bouwmaterialen of aannemers

**213.** Op deze situatie zijn alle rechters dieper ingegaan. Eén van de rechters stelt vooreerst dat er dan al effectief bewezen moet worden dat het met het budget waarover de belastingplichtige beschikt werkelijk onmogelijk was.<sup>594</sup> Bij een strenge invulling moet er dan voldoende bewijs zijn van de geleverde inspanningen om aan de termijn te voldoen.<sup>595</sup> Dit kan bijvoorbeeld een bijkomend krediet aan de bank vragen zijn.<sup>596</sup>

**214.** Een andere rechter stelt dat dit onder een absolute onmogelijkheidsvereiste geen overmacht zal uitmaken, maar onder de redelijke onmogelijkheidsvereiste eventueel wel.<sup>597</sup> Ook volgens deze rechter moet er dan bewijs zijn dat de belastingplichtige bijvoorbeeld geen bijkomend krediet kon bekomen en dat de offerte ineens veel duurder was.<sup>598</sup> Als gevolg moeten die bepaalde werken dan worden uitgesteld waardoor de woning pas later kan betrokken worden.<sup>599</sup> Volgens deze rechter lijkt dit wel eerder moeilijk om te bewijzen.<sup>600</sup>

**215.** Ook de derde rechter stelt hierbij dat er bewezen moet worden wat de impact op het budget is en dat de belastingplichtige bijvoorbeeld geprobeerd moet hebben om eventueel een bijkomende lening te krijgen.<sup>601</sup> Een verklaring over de prijzen die niet gestaafd of bewezen is, zal deze rechter ook nooit in beschouwing nemen.<sup>602</sup>

**216.** De laatste rechter vindt dit een element dat minder snel aanvaard zou worden omdat er bij een verbouwing al op voorhand rekening gehouden moet worden met eventuele onvoorzienbaarheden die kunnen optreden.<sup>603</sup>

**217.** Het merendeel van de rechters is dus van oordeel dat dit een moeilijk te bewijzen kwestie is en de laatste rechter zou het eerder niet aanvaarden.

#### E) Niet-beschikbaarheid van materialen

**218.** Op deze situatie zijn twee rechters dieper ingegaan. Eén van de rechters stelt hierbij dat er dan moet aangetoond worden dat de materialen besteld zijn en dat er dan bericht van de leverancier moet komen zijn dat er vertraging op de levering zit.<sup>604</sup> Als de leverancier niets gemeld zou hebben, kan het volgens de rechter misschien aangetoond worden door een factuur die pas maanden later

---

<sup>594</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 42-43.

<sup>595</sup> *Ibid.*

<sup>596</sup> *Ibid.*

<sup>597</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 36.

<sup>598</sup> *Ibid.*

<sup>599</sup> *Ibid.*

<sup>600</sup> *Ibid.*

<sup>601</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 30.

<sup>602</sup> *Ibid.*

<sup>603</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 48.

<sup>604</sup> *Ibid.*



komt.<sup>605</sup> Het is bovendien belangrijk dat de belastingplichtige er zelf achter gezeten heeft en initiatief heeft genomen.<sup>606</sup>

**219.** De andere rechter stelt dat dit aanvaard kan worden, maar dat er hier een bewijsprobleem kan optreden.<sup>607</sup> Er moet effectief bewezen worden dat er door die specifieke materialen niet verhuisd kan worden, omdat deze van belang waren om de woning bewoonbaar te maken.<sup>608</sup>

#### F) Plotseling opduikende problemen

**220.** Op deze problematiek zijn alle rechters dieper ingegaan. Een eerste rechter meent voor deze problematiek open te staan, maar er moet bewezen worden dat het onverwacht en plots was.<sup>609</sup> Het moet gaan om zaken die op voorhand niet geweten konden zijn en die niet snel opgelost kunnen worden.<sup>610</sup> Door de problemen mag de vertraging niet opeens heel lang gaan duren.<sup>611</sup> De bewijsstukken van het dossier moeten ook heel duidelijk zijn door bijvoorbeeld verslagen van aannemers of architecten, wekelijkse werfverslagen... die aantonen dat het onverwacht is.<sup>612</sup> De staving mag dus niet zomaar berusten op losse beweringen en daarom is de bewijslast moeilijk volgens deze rechter.<sup>613</sup> De rechter meent dat deze dit al veel heeft zien voorkomen omdat de belastingplichtige vaak onder druk gezet wordt om snel een woning te kopen.<sup>614</sup> Een andere rechter had hier ongeveer dezelfde zienswijze over en stelt hierbij dat het zeer feitelijk is, ook omdat er in de beginfase een goede controle moet gedaan worden.<sup>615</sup>

**221.** Volgens een derde rechter is hier ook een zekere gestrengheid als er de mogelijkheid was om voor de aankoop de woning te gaan bekijken.<sup>616</sup> Het zou volgens de rechter wel aanvaard kunnen worden als de aannemer of architect zijn werk niet doet en deze personen in gebreke zijn gesteld.<sup>617</sup> Bewijs en stukken zijn hier volgens de rechter fundamenteel.<sup>618</sup> Ook de laatste rechter gaat in op het feit dat de woning op voorhand kon bekeken worden, desnoods samen met een expert.<sup>619</sup> Deze stelt hierbij als er iets bouwvallig wordt gekocht, dat de risico's hierbij gekend moeten zijn.<sup>620</sup> Als er gevraagd wordt om een vermindering van de rechten moet er volgens deze rechter de zekerheid bij de belastingplichtige zijn dat het binnen de termijn zal lukken.<sup>621</sup> Als de termijn dat toch niet gehaald wordt, is deze rechter vrij weigerachtig om dit als overmacht te erkennen.<sup>622</sup>

---

<sup>605</sup> *Ibid.*

<sup>606</sup> *Ibid.*

<sup>607</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 30.

<sup>608</sup> *Ibid.*

<sup>609</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 37.

<sup>610</sup> *Ibid.*

<sup>611</sup> *Ibid.*

<sup>612</sup> *Ibid.*

<sup>613</sup> *Ibid.*

<sup>614</sup> *Ibid.*

<sup>615</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 43.

<sup>616</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 31.

<sup>617</sup> *Ibid.*

<sup>618</sup> *Ibid.*

<sup>619</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 48.

<sup>620</sup> *Ibid.*

<sup>621</sup> *Ibid.*

<sup>622</sup> *Ibid.*

## G) Plotselinge werkloosheid

**222.** Op deze materie zijn drie rechters dieper ingegaan. Deze waren allemaal van mening dat dit overmacht kan uitmaken.<sup>623</sup> Twee van de rechters stelden hier wel bij dat de bewijslast nog altijd voldragen moet zijn en plaatsten deze materie vooral in het budgettaire kader.<sup>624</sup> Dit omdat hierdoor bijvoorbeeld de lening of aannemers niet meer betaald kunnen worden.<sup>625</sup>

**223.** Eén van de rechters stelde hier ook dat gekeken moet worden naar de periode van werkloosheid, de termijn kan hierdoor namelijk niet onbepaald verlengd worden.<sup>626</sup> De rechter plakt een tijdspanne op de overmachtsituatie om deze reden en gaat na hoelang deze persoon werkloos is geweest.<sup>627</sup> Ook kan er volgens de rechter in deze tijden normaal wel sneller aan werk geraakt worden.<sup>628</sup>

## E) Een natuurramp die schade aan de woning aanricht

**224.** De drie rechters die hier dieper op ingegaan zijn waren allemaal van mening dat dit overmacht kan uitmaken. Eén van de rechters stelt dat deze hier ook een termijn op zou plakken om te kijken welke termijn er bijkomt door de extra werken die moeten uitgevoerd worden.<sup>629</sup> Alles moet volgens deze rechter in concreto bekeken worden en er mag niet gewoon een wild card worden gegeven.<sup>630</sup> Ook volgens de andere twee rechters, moet er een kadering binnen de specifieke feiten gebeuren, met het bewijs op welke manier de ramp in het vaarwater van de verwezenlijking is gekomen.<sup>631</sup>

## 3.4 De toepassing van de sancties als overmacht niet wordt aanvaard

**225.** Aan de rechters werd ook gevraagd of de boete die in de wet is voorgeschreven altijd wordt toegepast als overmacht niet aanvaard wordt. Alle rechters geven aan dat deze de bevoegdheid hebben om boetes te milderen of kwijt te schelden met volle rechtsmacht. Twee van de rechters geven aan dat ze de belastingverhoging van 20% vooral al gemilderd hebben bij oudere dossiers die pas laat door VLABEL werden aangebracht.<sup>632</sup> Eén van die rechters geeft wel aan dat dit bij recentere dossiers al moeilijk wordt.<sup>633</sup>

**226.** Twee rechters geven ook te kennen dat het van het dossier afhankelijk is of er een mildering of kwijtschelding zal gebeuren.<sup>634</sup> Hierbij stelt één van de rechters dat de personen te goeder trouw moeten zijn en maar iets te ver over de termijn mogen zitten.<sup>635</sup> De verlaging van de boete zal van

---

<sup>623</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 32, 37 en 49.

<sup>624</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 32 en 37.

<sup>625</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 37.

<sup>626</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 37-38.

<sup>627</sup> *Ibid.*

<sup>628</sup> *Ibid.*

<sup>629</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 38.

<sup>630</sup> *Ibid.*

<sup>631</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 32 en 49.

<sup>632</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 32 en 44.

<sup>633</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 44.

<sup>634</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 39 en 44.

<sup>635</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 39.

de stukken afhangen voor deze rechter, er kan dan aangetoond worden dat er bijvoorbeeld financiële moeilijkheden zijn.<sup>636</sup>

**227.** Twee van de rechters gaven ook aan dat advocaten vaak vergeten om dit in hun conclusies te vermelden en op deze kwestie in te gaan.<sup>637</sup> Deze zouden het belang hier niet altijd van beseffen en niets aanvoeren over de vermogenstoestand van de belastingplichtige.<sup>638</sup> Als het niet wordt aangevoerd, kunnen de rechters ook niets doen op dit vlak.<sup>639</sup>

### 3.5 De visie op de huidige regeling rond fiscale overmacht

**228.** Als laatste werd aan de rechters gevraagd wat hun mening is over de regeling rond overmacht in fiscale zaken. Er werd gevraagd of de regeling voor de burger voldoende duidelijk genoeg verankerd is om in te roepen of dat er eventueel ruimte voor verbetering is bij de wetgever of VLABEL.

**229.** Volgens de eerste rechter is het een algemeen principe dat een persoon niet geacht wordt zaken te doen die buiten zijn wil liggen.<sup>640</sup> Het is een algemeen rechtsbeginsel en de wetgever is volgens deze rechter niet de instantie om het te verankeren.<sup>641</sup> Als de wetgever het begrip zou gaan definiëren voor fiscale zaken, zou dit weer nieuwe discussies openen en de maatschappij complexer maken, wat geschillen oplossen moeilijker maakt.<sup>642</sup> De rechter vraagt zich bovendien af wat de meerwaarde zou zijn om het begrip zonder definiëring in de wet te zetten, aangezien het toch al een algemeen rechtsbeginsel is.<sup>643</sup> Volgens de rechter kan er verwacht worden dat de belastingplichtige uit zichzelf overmacht inroept in bepaalde omstandigheden.<sup>644</sup>

**230.** De tweede rechter is van mening dat het goed is dat het fiscaal overmachtsbegrip wordt afgelijnd op het burgerlijk overmachtsbegrip, omdat dit duidelijk is voor iedereen.<sup>645</sup> Hoe dit wordt afgelijnd moet volgens deze rechter door de rechter bepaald blijven worden.<sup>646</sup> Deze stelt geen voorstander te zijn van een wetgever die alles tot in detail wil regelen, omdat er bij bepaalde zaken dan in de problemen gekomen kan worden.<sup>647</sup> De rechter is van mening dat de rol van rechter pas echt kan gespeeld worden door een algemeen concept vrij te kunnen invullen.<sup>648</sup>

De derde rechter is van mening dat de discussie nu van de hand kan zijn omdat overmacht in het BW verankerd is.<sup>649</sup> Deze rechter vindt dit een goede zaak omdat dit de discussie stopzet over hoe het overmachtsbegrip moet geïnterpreteerd worden.<sup>650</sup> Deze is van mening dat de deuren nu deels

---

<sup>636</sup> *Ibid.*

<sup>637</sup> *Ibid.*

<sup>638</sup> *Ibid.*

<sup>639</sup> *Ibid.*

<sup>640</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 44-45.

<sup>641</sup> *Ibid.*

<sup>642</sup> *Ibid.*

<sup>643</sup> *Ibid.*

<sup>644</sup> *Ibid.*

<sup>645</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 39.

<sup>646</sup> *Ibid.*

<sup>647</sup> *Ibid.*

<sup>648</sup> *Ibid.*

<sup>649</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 32-33.

<sup>650</sup> *Ibid.*

gesloten zijn waardoor er minder discussie is, iedereen is gebaat bij een uniforme definitie.<sup>651</sup> De rechter meent dit ook te zien in het aantal procedures die nu nog lopen.<sup>652</sup> Bovendien is de rechter van mening niet het gevoel te hebben dat de burger te weinig geïnformeerd is, in elke authentieke akte die ondertekend wordt staan namelijk de voorwaarden.<sup>653</sup> Deze is ook van mening dat de burger, zeker met ondersteuning van een advocaat snel op overmacht zal uitkomen bij zulke kwesties.<sup>654</sup>

**231.** De laatste rechter stelt dat het de notaris is die de informatieplicht heeft wat betreft de belastingverminderingen, deze moet dan duidelijk stellen dat er voorwaarden aan verbonden zijn.<sup>655</sup> Bovendien vindt deze het ook een goede zaak dat VLABEL nu herinneringsbrieven stuurt als de termijn bijna verlopen is.<sup>656</sup>

---

<sup>651</sup> *Ibid.*

<sup>652</sup> *Ibid.*

<sup>653</sup> *Ibid.*

<sup>654</sup> *Ibid.*

<sup>655</sup> X, *Transcriptie diepte-interviews rechtspractici*, Hasselt, Universiteit Hasselt, 2023, 49-50.

<sup>656</sup> *Ibid.*

## Hoofdstuk IV. Enquêtes bij advocaten

**232.** Voor het sociaalwetenschappelijk gedeelte van het onderzoek werden als laatste enquêtes met advocaten afgenomen. De enquête werd verstuurd naar 83 advocaten met ervaring in soortgelijke fiscale materies, hiervan hebben 14 advocaten gereageerd op de enquête. Er valt hierbij op te merken dat niet elke advocaat alle vragen heeft ingevuld, bij de meeste vragen zijn er in totaal 9 respondenten. Er zijn er zowel enkele mannen als vrouwen die de enquête hebben ingevuld en er zijn verschillende leeftijdscategorieën van 18-65 jaar vertegenwoordigd. De vraag die gesteld kan worden is of de resultaten van deze enquête geheel representatief zijn om de fiscale advocatuur te vertegenwoordigen. Dit is niet het geval, aangezien er waarschijnlijk nog meer advocaten ervaring hebben met fiscale overmacht. Toch hebben ook niet alle fiscale advocaten ervaring met de materie dus is dit respondentenaantal te verwachten. De enquêtes vormen dus geen referentie, maar kunnen toch een kleine inspiratie geven van hoe bepaalde advocaten over deze materie denken.

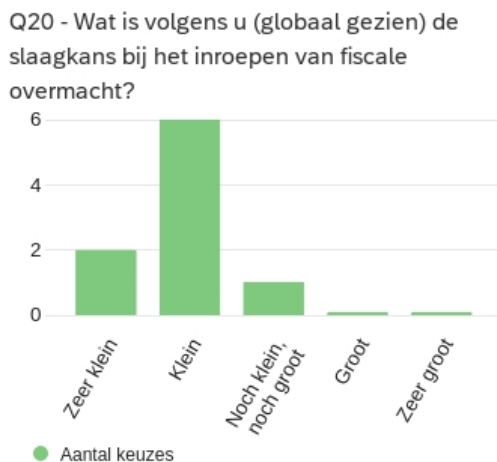
**233.** Vooreerst werden er een aantal stellingen gegeven over de toepassing van het overmachtsbegrip van de rechter. Deze gingen over de manier waarop de rechter het overmachtsbegrip in fiscale zaken interpreteert. Negen respondenten hebben uiteindelijk deze vraag beantwoord.





**234.** Uit deze resultaten valt af te leiden dat de meeste respondenten het eens of helemaal eens zijn met de stelling dat de rechter het overmachtsbegrip strikt toepast. Het merendeel van de advocaten was het niet eens of helemaal niet eens met de stellingen dat de rechter het overmachtsbegrip soepeler of hetzelfde zou toepassen in vergelijking met het gemeen recht.

**235.** De advocaten werd ook de vraag gesteld wat volgens hun de globale slaagkans is bij het inroepen van fiscale overmacht. Het overgrote merendeel van de rechters is van mening dat de slaagkans hier klein is. De advocaten werd ook de vraag gesteld of deze al met succes fiscale overmacht hebben kunnen inroepen. Hierbij geven 5 van de 9 rechters aan dit met succes te hebben ingeroepen, dit is toch iets meer dan de helft.



**236.** Er werd ook een open vraag gesteld. Namelijk de vraag welk type argumenten het meeste kans op slagen hebben bij de rechter voor het beargumenteren van fiscale overmacht. Hieronder worden enkele quotes uit de antwoorden weergegeven.

*"Zeker niet rekenen op redelijkheid/empathie van de rechtbank. Alleen zaken die in alle omstandigheden bekeken zo ernstig zijn maken een kans op overmacht"*

*"Volledig buiten de wil van de belastingplichtige, idealiter ook geen enkele voorzienbaarheid (zware ziekte, natuurrampen). Economische conjunctuurargumenten zullen zeer moeilijk*

vallen, want in het economisch verkeer moet eenieder steeds rekening houden met de mogelijkheid van tegenslag”

“In concreto aantonen dat men tevergeefs alle stappen heeft ondernomen die een goed huisvader in dezelfde omstandigheden zou ondernemen, om aan de belastbare toestand een einde te stellen”

“Feitelijke argumenten over uitzonderlijke en onvoorzienbare omstandigheden waarvan de realiteit kan worden aangetoond”

“Alle gebeurtenissen waar cliënt zelf geen invloed op heeft en waarvoor hij niet verzekerd is/schade kan verhalen op derde”

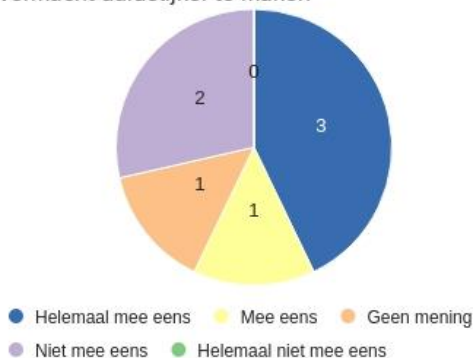
“Echtscheiding en langdurige ziekte”

“Het geheel van de geleverde inspanningen”

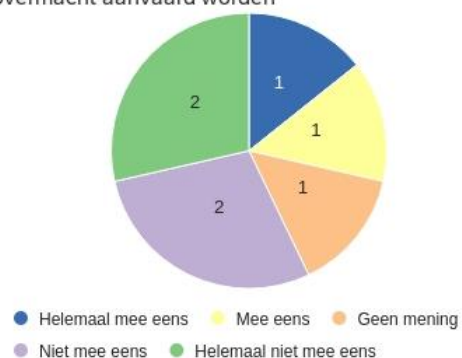
**237.** Uit deze quotes valt af te leiden dat een aantal zaken voor een deel van de bevroagden van belang zijn. Deze argumenten zijn vooral een interpretatie van het overmachtsbegrip. Zo komen de onvoorzienbaarheid en het feit dat het buiten de wil van de belastingplichtige moet zijn enkele keren terug. In sommige antwoorden wordt ook de ernst of uitzonderlijkheid die de situatie moet hebben benadrukt.

**238.** Tot slot werden er nog enkele stellingen gegeven over wat er zou kunnen gebeuren om de regeling rond fiscale overmacht duidelijker of beter te maken. Enkele van deze stellingen worden hieronder weergegeven. Bij deze stellingen valt op dat er niet veel eensgezindheid tussen de respondenten bestaat. Meestal is er maar een kleine meerderheid het (helemaal) eens of (helemaal) niet eens met de stellingen. Het kleine aantal respondenten kan hieraan mede aan de oorzaak liggen.

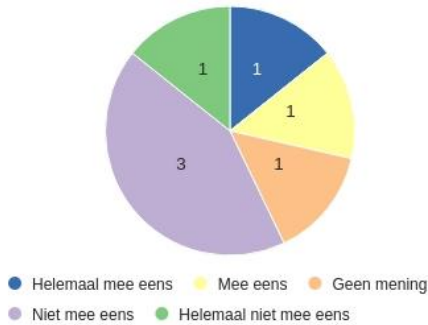
Q30\_6 - De Vlaamse Belastingdienst moet meer standpunten publiceren om de regeling rond fiscale overmacht duidelijker te maken



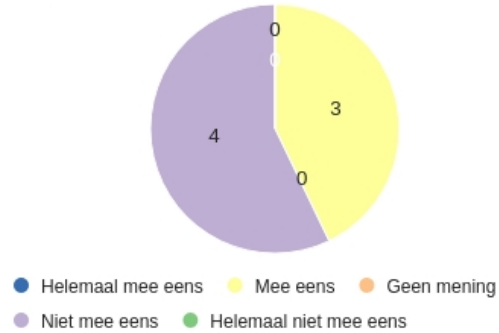
Q30\_5 - Er moet een exemplatieve lijst worden opgenomen van situaties die in elk geval als fiscale overmacht aanvaard worden



Q30\_4 - Er moeten specifieke voorwaarden worden opgenomen in de wet, die enkel van toepassing zijn voor "fiscale" overmacht



Q30\_7 - De regeling rond "fiscale" overmacht is duidelijk zoals deze nu verankerd is



## Hoofdstuk V. Tussentijdse conclusie

**239.** Voor dit deel werd er beroep gedaan op enkele kwalitatieve en kwantitatieve onderzoeksmethoden. Voor de eerste twee hoofdstukken werden er interviews afgenomen met respondenten vanuit VLABEL en de Vlaamse Ombudsdienst. Deze interviews gaven meer informatie over de instantie in kwestie en standpunten over bepaalde materies zoals de invulling van het overmachtsbegrip en de toekomstvisie betreffende de materie van deze scriptie. Wat op te merken valt, is dat al deze respondenten vrij tevreden leken te zijn over hoe de zaken momenteel verlopen. Voor het derde hoofdstuk werden enkele interviews met rechters afgekomen die ervaring met de materie hebben. De interpretatie die de rechters gaven aan het (fiscale) overmachtsbegrip en de situaties waarin dit al dan niet aanvaard kan worden, komen meestal overeen met wat er in de vorige delen besproken werd bij rechtspraakinterpretaties. Toch bleek dat sommige rechters meer belang hechten aan bepaalde elementen, dan andere rechters. Dit bevestigt dat iedere rechter anders is en het overmachtsbegrip op een eigen manier invult. Ook waren alle rechters over het algemeen tevreden met de manier waarop de zaken momenteel verlopen binnen de regelgeving. Sommige rechters gaven hierbij aan dat deze de verankering van het overmachtsbegrip in het nieuw BW een goede zaak vinden. Tot slot werden er voor het laatste hoofdstuk enquêtes afgenomen bij enkele advocaten met ervaring in de materie. Deze enquête blijkt minder succesvol te zijn verlopen door het lage aantal respondenten. Daarom kan deze niet tot referentie dienen, het kan enkel tot inspiratie dienen over wat enkele advocaten van de materie denken.





## Deel VI. Enkele aanbevelingen

**240.** Op basis van wat er besproken is in de voorbije hoofdstukken en vooral bij de interviews, kan er een evaluatie gemaakt worden van wat er eventueel nog aanbevolen kan worden aan bepaalde instanties om de regeling rond fiscale overmacht te verbeteren. Dit deel bevat een eigen bijdrage van op welk niveau bepaalde instanties positief bezig zijn en op welk niveau er ruimte kan zijn voor verbetering bij de besproken instanties. Enkele specifieke aanbevelingen worden hierbij gemaakt. Hieronder wordt per instantie of rechtspractici die een rol kunnen spelen een overzicht gegeven van eventuele positieve punten en verbeterpunten. Op deze manier kan de noodzaak tot het moeten inroepen van fiscale overmacht beperkt worden, kunnen zware belastingverhogingen achteraf voorkomen worden of is het voor de belastingplichtige alleszins duidelijk of het inroepen van overmacht slaagkansen heeft. Dit allemaal vooral in belang van de belastingplichtige. Natuurlijk moet ook in het achterhoofd gehouden worden dat misbruik door deze laatste nog altijd vermeden moet worden.

### Hoofdstuk I. Wetgever

**241.** De wetgever heeft de voorbije jaren al enkele positieve zaken gedaan die kunnen bijdragen aan een betere regeling voor fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwingswerken. Zowel de Vlaamse als de federale wetgever hebben hieraan bijgedragen.

**242.** De federale wetgever heeft een nieuw BW ingevoerd waarin de definitie van overmacht verankerd is. Dit kan ook op fiscaal niveau discussies en interpretatieverschillen bij rechters vermijden. Er is namelijk minder discussie over of het absoluut of het redelijk overmachtsbegrip van toepassing moet zijn. Volgens de geïnterviewde rechters zou het namelijk om een redelijke benadering gaan. De belastingplichtige kan er nu dus des te meer van uitgaan dat het redelijke overmachtsbegrip zal worden toegepast. Enkele rechters gaven tijdens het interview ook aan dit een positieve evolutie te vinden en dat deze dit overmachtsbegrip nu toepassen.

**243.** De Vlaamse wetgever, anderzijds, heeft de laatste jaren heel wat wijzigen aan de VCF gedaan, mede door de bevoegdheidsoverdracht van federaal naar Vlaams niveau. Zo was er de afschaffing van belastingverminderingen zoals klein beschrijf en abatement. Dit werd vervangen door de belastingvermindering bij de enige eigen woning, waar uiteindelijk ook een termijnverlenging van twee naar drie jaar is gebeurd voor de domicilievoorwaarde. Deze extra termijn biedt de belastingplichtige een jaar langer de kans om zijn woning te renoveren of te verbouwen, waardoor er minder kans is dat de termijnen niet worden nageleefd. Bovendien heeft het Vlaamse Gewest als eerste een belastingvermindering voorzien voor ingrijpende energetische renovatie of sloop en heropbouw. Als de belastingplichtige een woning koopt waar nog veel aan moet gebeuren of die een zeer ingrijpende renovatie vergt, kan deze eventueel beroep doen op deze belastingvermindering. Op deze manier betaalt de belastingplichtige niet alleen nog minder registratierechten, maar dit geeft ook een aanzienlijk langere termijn om de woning in orde te maken. Deze termijn is zelfs het dubbele van de termijn voor de enige eigen woning. De maatschappij kan uiteraard nog wel evolueren, ,

waardoor de termijnen misschien ooit nog herbekeken moet worden, maar op dit moment lijkt dit nog niet nodig. Dit wordt mede bevestigd door de interviews met de respondenten van Vlaamse Ombudienst en VLABEL.

**244.** Om eventuele verdere aanbevelingen te formuleren kan het interessant zijn om na te gaan of het opportuun is om een specifieke overmachtsregeling te formuleren in de VCF. Uit de afgenomen interviews blijkt duidelijk dat de rechtspractici niet echt te vinden zijn voor een verankering van een fiscaal overmachtsbegrip in de VCF. Vooreerst zou het in de wet zetten van de mogelijkheid tot het inroepen van overmacht weinig nut hebben volgens sommigen, mede omdat het erkend is als algemeen rechtsbeginsel. Bij de belastingverminderingen in Brussel en Wallonië is dit nochtans wel gedaan, zonder een echte definitie van overmacht te formuleren. Als tweede zijn veel van de bevroegde rechtspractici al helemaal niet te vinden voor een definiëring van fiscale overmacht of een specifieke oplijsting van zaken die als overmacht aanvaard kunnen worden. Volgens de bevroegden moet een dossier op zijn feitelijke elementen beoordeeld worden en mag er geen afpuntmentaliteit zijn. De rechter zou het gemeen overmachtsbegrip in alle vrijheid verder moeten kunnen invullen op basis van de feitelijke elementen.

**245.** Voor een interessante middenweg die kan bewandeld worden, zou misschien inspiratie kunnen gehaald worden bij het Waals Gewest. Dit gewest kent overmacht als aparte mogelijkheid, maar hierbij zijn ook enkele aparte gronden geformuleerd op basis waarvan het verlaagd tarief behouden kan blijven. Volgens een circulaire zijn deze gronden eigenlijk nog steeds een toepassing van het overmachtsbegrip, maar moet er met deze gronden op een soepelere manier worden omgegaan. De aparte gronden zijn dwingende redenen van medische, familiale of professionele aard. Toch lijkt ook bij deze gronden dat er nog steeds ruimte is voor een feitelijke beoordeling of de redenen dwingend genoeg zijn. Langs de ene kant kan zulke regeling zorgen voor meer empathie naar de belastingplichtige toe, maar langs de andere kant kan dit ook weer de deur openzetten tot meer discussie. Als er in de wet aparte gronden worden opgenomen om de aanvullende rechten te behouden, lijkt het een beter idee om dit volledig los te koppelen van het overmachtsbegrip en dit als volledig aparte gronden te beschouwen. Toch lijkt dit ook niet het beste idee omdat niet alle gronden (bijvoorbeeld van medische aard) hetzelfde mogen worden behandeld. Door het toevoegen van bepaalde gronden kan er ook meer chaos en discussie gecreëerd worden in de rechtbanken omdat deze ineens op een andere manier moeten gaan beoordelen op basis van deze gronden. Een feitelijke beoordeling wordt in dat geval ook bemoeilijkt alsook de mogelijkheid om een samenloop van omstandigheden in acht te nemen.

**246.** Het beste lijkt hier dat er bijvoorbeeld circulaires worden opgesteld als richtlijn van wat er eventueel als fiscale overmacht beschouwd kan worden. Zowel VLABEL als rechters kunnen dit als een soort van richtlijn gebruiken, maar een feitelijke beoordeling blijft op deze manier mogelijk want elke zaak is en blijft anders.

## Hoofdstuk II. VLABEL

**247.** Ook bij VLABEL is op bepaalde niveaus al een positieve evolutie te zien. De positieve elementen worden hieronder eerst kort opgesomd, waarna er nog enkele aanbevelingen gedaan worden om nog beter te werk te kunnen gaan als overheidsinstantie.

**248.** Vooreerst gaat VLABEL vrij transparant te werk. Dit blijkt uit enkele van de interviews, maar dit is ook te zien op de website. VLABEL publiceert namelijk standpunten en rechtspraak over fiscale overmacht. Door de standpunten wordt duidelijk wat de visie van VLABEL is op fiscale overmacht. VLABEL nam bij het formuleren van nieuwe standpunten ook in rekening wat bijvoorbeeld de politiek of de Vlaamse Ombudsman over deze thematiek te zeggen hadden. De belangrijkste standpunten die VLABEL heeft ingenomen de voorbije jaren zijn: de erkenning van overmacht als algemeen rechtsbeginsel bij de materies waarvoor VLABEL bevoegd is en de erkenning dat relatiebreuk een vorm is van overmacht als de relatie voldoende stabiliteit vertoonde. Door de publicatie van rechtspraak wordt duidelijker wat fiscale overmacht in de praktijk al dan niet kan omvatten. VLABEL is hier transparant in omdat de instantie ook rechtspraak publiceert die in het nadeel van VLABEL is uitgesproken.

**249.** VLABEL heeft er de laatste jaren ook aan meegewerkt om te voorkomen dat de domicilievoorwaarde bij de belastingplichtige niet voldaan zou zijn. VLABEL stuurt namelijk een waarschuwingsbrief naar de belastingplichtige als de termijn bijna verlopen is en deze nog niet aan de domicilievoorwaarde heeft voldaan. Op deze manier kan de belastingplichtige zich nog in regel stellen en wordt deze nogmaals gewezen op de implicaties als er niet aan de voorwaarden is.

**250.** Verder kan VLABEL heel wat corona-rechtszaken voorkomen hebben door aan de belastingplichtige extra termijnen toe te kennen tijdens deze periode. Dit is bevestigd door de respondenten van VLABEL zelf tijdens het interview.

**251.** Volgens de respondent van de Vlaamse Ombudsdienst is VLABEL ook vrij flexibel in het toekennen van afbetalingsplannen als er aanvullende rechten moeten betaald worden. Ook de respondenten VLABEL bevestigen deze mogelijkheid, maar stellen dat hier wel voorwaarden aan verbonden zijn en dat dit niet oneindig is. De voorwaarde is hier vooral dat er financiële moeilijkheden moeten bewezen worden.

**252.** Tot slot heeft VLABEL ook duidelijke algemene informatie op de website staan wat betreft de belastingverminderingen van registratierechten, de voorwaarden die hieraan gekoppeld zijn en de gevolgen als er niet aan de voorwaarden voldaan is. Ook als de belastingplichtige in bezwaar wil gaan tegen het aanslagbiljet, is er veel informatie op de website te vinden.

**253.** Toch zijn er enkele zaken waar er nog ruimte voor verbetering zou kunnen zijn bij VLABEL. Vooreerst valt te zien dat VLABEL vrij veel rechtspraak omtrent fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwingswerken publiceert. Toch zijn er maar enkele echte standpunten te vinden over deze

materie. VLABEL zou er werk van kunnen maken om de visie van deze instantie verder te verduidelijken door nog meer standpunten te publiceren. Op deze manier kan de burger een betere inschatting maken van wat deze kan doen als er niet aan de voorwaarden voldaan is.

**254.** Verder zou VLABEL nog meer algemene informatie kunnen meegeven aan de burger, die niet verwerkt is in standpunten of rechtspraak. Dit omdat deze laatste twee soms complex en technisch kunnen zijn om voor elke burger te begrijpen, dit werd ook bevestigd door de respondent van de Vlaamse Ombudsdienst. Deze informatie zou bijvoorbeeld omtrent overmacht gegeven kunnen worden op de website, met een toevoeging van de belangrijkste elementen die aanwezig moeten zijn om van overmacht te kunnen spreken.

**255.** VLABEL zou ook meer kunnen inzetten op informatiebrochures die verstuurd worden naar de burger als deze een woning heeft aangekocht. Hierin kunnen de voorwaarden en implicaties van de gekozen belastingvermindering nog eens opgesomd worden. Zo is het voor de burger vanaf het begin van de termijn heel duidelijk is wat deze te doen staat.

**256.** Tot slot zou VLABEL (samen met de wetgever) een nieuwe denkoefening kunnen maken voor het geval dat burgers op voorhand zelf melden dat deze de termijn van de domicilievoorwaarde niet zullen halen. De Vlaamse Ombudsdienst heeft omtrent deze materie ooit voorgesteld om de burger geen belastingverhoging te laten betalen in dit geval en enkel de aanvullende rechten. VLABEL was op dat moment niet akkoord met dit voorstel omdat het tot misbruik zou kunnen leiden. Misschien kan er eens nagedacht worden om een regeling op te stellen waar de burger een lagere belastingverhoging zou moeten betalen indien deze meldt dat deze de termijn niet haalt. Dit in de plaats van een volledige kwijtschelding. Een mogelijke optie is een belastingverhoging van 10% in de plaats van 20%. Deze regeling kan ook nog verder worden uitgewerkt door de belastingplichtige een soort van bedenktijd te geven waarin deze kan aangeven dat de voorwaarden voor de gekozen belastingvermindering toch niet vervuld kunnen worden. Op deze manier kan de belastingplichtige dit ook niet meer melden vlak voor de termijn verloopt, want dat zou wel weer tot misbruik kunnen leiden. Men kan aan deze regeling ook een soort van motiveringsplicht koppelen van waarom de belastingplichtige in kwestie de termijn niet zal halen.

### Hoofdstuk III. Rechters

**257.** Wat rechters betreft, is er niet veel kritiek op de werkwijze te melden. Alleen blijkt uit de bevraging van enkele advocaten dat sommigen vinden dat er meer empathie moet worden getoond. Uit de interviews bleek nochtans dat sommige rechters vinden dat er geen plaats is voor empathie in de rechtbank. Dit zou tot ongelijke behandeling kunnen leiden, enkel voor redelijkheid is er ruimte. Ook was er voorheen te zien dat veel rechters een verschillende interpretatie van het overmachtsbegrip hanteerden in fiscale zaken. Dit mede omdat de cassatierechtspraak rond leegstandheffingen voor veel verwarring en discussie zorgde. Dit probleem zou nu opgelost kunnen zijn door de invoering van het overmachtsbegrip in het BW, dit werd ook door enkele rechters

bevestigd. Het is belangrijk dat rechters samen een lijn proberen te trekken in de overmachtsdefinitie die ze hanteren, de feitelijke invulling en beoordeling blijft hierbij natuurlijk aan de rechter zelf.

## Hoofdstuk IV. Advocaten

**258.** Ook advocaten kunnen een belangrijke rol spelen als het om deze materie gaat. Advocaten staan namelijk vaak de belastingplichtige bij als deze niet aan de domicilievoorwaarde heeft voldaan en niet akkoord is met het aanslagbiljet.

**259.** Vooreerst moeten advocaten inzetten op een betere inschatting van de slaagkans als de belastingplichtige zich op fiscale overmacht zou willen beroepen. Het is ook de functie van een advocaat om in bepaalde gevallen te adviseren om niet in beroep te gaan bij een rechtscollege, dit als de slaagkans eerder laag is. De slaagkans kan laag zijn omdat er bijvoorbeeld onvoldoende bewijsstukken zijn, de vordering alleen op enkele beweringen zou berusten of indien de situatie die zich heeft voorgedaan helemaal niet zo ernstig is of geen lange tijd heeft plaatsgevonden. Als ervoor gekozen wordt om naar de rechtbank te stappen, kan de belastingplichtige namelijk nog veel meer geld kwijt zijn door het opstarten van een onsuccesvolle rechtszaak.

**260.** Als advocaten er samen met hun cliënt voor zouden kiezen om zich op fiscale overmacht te beroepen bij een rechtscollege, moeten deze zorgen voor een goede en zeer specifieke bewijsvoering met een goede tijdslijn van wanneer welke omstandigheden zich voordeden. Op deze manier is de kans dat overmacht wordt aanvaard voor de bevroegde al veel groter. Als de belastingplichtige zich in financiële moeilijkheden bevindt, mogen advocaten ook zeker geen mildering van de boete vergeten te vragen. Dit gezien een mildering soms wel aanvaard kan worden als overmacht niet aanvaard wordt. Dit blijkt uit enkele van de interviews met rechters.

## Hoofdstuk V. Notarissen

**261.** Notarissen spelen een belangrijke rol bij de aankoop van een gezinswoning, vooral bij het verlijden van de authentieke akte moet hier beroep op gedaan worden. De notaris zorgt ervoor dat een bepaalde belastingvermindering in werking treedt bij het verlijden van de notariële akte.

**262.** Uit bepaalde interviews blijkt impliciet dat er veel belang moet worden gehecht aan de informatieplicht van de notaris. De notaris is bevoegd om de belastingplichtige te wijzen op de voorwaarden en implicaties van de gekozen belastingvermindering. Een aanbeveling die gemaakt kan worden is dat er nog meer aandacht kan besteed worden aan deze informatieplicht. Veel belastingplichtigen zouden namelijk vaak niet goed beseffen wat de implicaties van de gekozen belastingvermindering zijn. De informatieplicht die de notaris hier heeft zou dus op een dwingendere manier kunnen worden vastgesteld, zodat de notaris weet dat er nadelige gevolgen aan kunnen verbonden zijn als hij niet aan deze plicht heeft voldaan.

**263.** Ook op platformen zoals "notaris.be" zou misschien meer aandacht kunnen worden besteed aan dit soort materies. Zo is het niet alleen handig om de voordelen van elke belastingvermindering

te bespreken, maar ook de belangrijkheid van de voorwaarden te benadrukken in de geschreven artikelen op de website.

## Hoofdstuk VI. Tussentijdse conclusie

**264.** In dit deel werden er voor de verschillende actoren eerst enkele positieve punten gegeven over hun werkwijze. Daarna werden er voor elke actor nog enkele verbeterpunten gegeven. Wat hier nog valt op te merken, is dat deze verbeterpunten of aanbevelingen vooral gaan over het geven van informatie naar de burger toe. Met een goed geïnformeerde burger wordt er namelijk al voor een groot deel voorkomen dat deze de voorwaarden van een belastingvermindering niet naleeft of zich roekeloos op overmacht probeert te beroepen. Verder werden er ook nog enkele andere soorten aanbevelingen gegeven, dit vooral naar VLABEL toe.

## Conclusie

**265.** Uit deze scriptie blijkt dat er zich de voorbije jaren een aantal evoluties hebben voorgaan wat betreft "fiscale overmacht bij renovatie- en verbouwingswerken". Deze conclusie poogt dan ook een samenvattend antwoord op de onderzoeksvraag te vormen.

**266.** Vooreerst blijkt dat overmacht zich zeker nog zou kunnen voordoen bij renovatie- en verbouwingswerken in Vlaamse Gewest. Er bestaan er een aantal belastingverminderingen van registratierechten die geregeld zijn in de Vlaamse Codex Fiscaliteit, aan deze verminderingen zijn voorwaarden gekoppeld. Een voorwaarde die aan al deze verminderingen gekoppeld is, is de voorwaarde om de domicilie binnen een bepaalde termijn op het adres te vestigen. Toch blijkt niet elke belastingplichtige in de mogelijkheid te zijn om aan deze voorwaarden te voldoen. Er kunnen zich namelijk ook in de huidige maatschappij omstandigheden voordoen die het proces van de renovatie- en verbouwingswerken enorm vertragen en bemoeilijken. Bepaalde van deze omstandigheden zouden als overmacht kunnen kwalificeren. Indien de belastingplichtige zich met succes op overmacht kan beroepen, is deze geen aanvullende rechten of een belastingverhoging verschuldigd.

**267.** Natuurlijk kwalificeren niet alle omstandigheden als overmacht. Daarom diende er onderzocht te worden wat overmacht in het fiscaal recht en specifiek voor de rechtspraak betreffende het niet voldoen aan de domicilievoorwaarde, kan betekenen. Vandaar ook de centrale onderzoeksvraag: "Hoe moet het beginsel 'fiscale overmacht' voor renovatie- en verbouwingswerken gehanteerd worden in de huidige Vlaamse samenleving?"

**268.** Om een antwoord te vinden op deze onderzoeksvraag moest eerst de gangbare definitie die wordt gehanteerd bij de rechtspraak over deze materie worden onderzocht. Wat hieruit bleek, is dat bepaalde rechters het overmachtsbegrip uit het gemeen recht hanteren en dat bepaalde rechters hier een "soepelere" afwijking op maken. Er zijn dus interpretatieverschillen tussen de rechters te vinden. Toch is er in de recente rechtspraak te zien dat dit probleem zou kunnen opgelost zijn door de invoering van het overmachtsbegrip in het nieuw BW. Uit deze rechtspraak blijkt dat de definitie uit het BW nu ook voor deze fiscale materies wordt gehanteerd. Als alle rechters het overmachtsbegrip uit het nieuw BW nu toepassen, kan dit heel wat rechtsonzekerheid voorkomen.

**269.** Bovendien bleek bij de rechtspraakinterpretatie dat de verschillende rechters uiteindelijk wel regelmatig tot dezelfde conclusie komen. De feitelijke toepassing blijkt eigenlijk nog veel belangrijker te zijn dan de definitie die aan overmacht wordt gegeven. Bepaalde omstandigheden bleken eerder als overmacht te worden aanvaard dan andere. Zo is er veel consensus over het feit dat een relatiebreuk als overmacht kan aanvaard worden, maar hangt het voor andere omstandigheden zoals ziekte en lang aanslepende renovatiewerken vaak af van de ernst en de geleverde bewijsvoering. Wat hierbij wel vaststaat, is dat een eigen keuze of eigen inschattingsfout doorgaans geen overmacht kan uitmaken.



**270.** Het bovenstaande geeft dus weer hoe het overmachtsbegrip voor deze materie in de rechtspraak van onze huidige Vlaamse samenleving gehanteerd wordt. Uit de afgenomen interviews blijkt eveneens dat voor de respondenten niets zou moeten veranderd worden aan deze hantering. Extra verduidelijkingen over dit begrip in bijvoorbeeld de VCF bleken voor de meeste respondenten dan ook niet nodig.

**271.** Toch blijft de belastingplichtige met het probleem zitten dat de voorwaarden voor de belastingverminderingen niet altijd goed doordringen. Hierdoor riskeert deze niet aan de domicilievoorwaarde te voldoen en dus een hele extra som te moeten betalen. Soms is de belastingplichtige wel op de hoogte van de voorwaarden, maar is deze ervan overtuigd dat er een overmachtsituatie aan de oorzaak ligt van het niet voldoen aan de voorwaarden. Het probleem hierbij is echter dat de belastingplichtige niet altijd goed op de hoogte is van wat overmacht voor deze materie allemaal kan inhouden. Voor deze twee problemen dienen dus wel enkele aanbevelingen te worden opgesteld.

**272.** Een rechtsvergelijking met de andere gewesten blijkt vrij onsuccesvol om aanbevelingen te kunnen opstellen. Het enige goede punt is dat de andere gewesten vrij eensgezind zijn over de overmachtsdefinitie die gehanteerd dient te worden. Voor het overige blijken de interpretaties in de rechtspraak van andere gewesten weinig met deze van de Vlaamse rechtspraak te verschillen. Bovendien is de federale Ombudsman ook niet al te positief over de manier waarop de FOD Financiën omgaat met de belastingmaterie. Op bepaalde vlakken kan er dus net een voorbeeld aan Vlaanderen worden genomen.

**273.** Door eigen inbreng en het afnemen van interviews kunnen er nog wel enkele aanbevelingen gedaan worden. Er moet vooral ingespeeld worden op de informatieplicht van verschillende actoren om problemen en discussies met de belastingplichtige te vermijden. De belastingplichtige moet in de eerste plaats door verschillende actoren zoals notarissen en VLABEL beter geïnformeerd worden over de implicaties van het kiezen voor een bepaalde belastingvermindering van registratierechten.

**274.** Bovendien moet de belastingplichtige, indien deze niet aan de voorwaarden voldaan heeft, door advocaten en VLABEL nog beter geïnformeerd worden over wanneer deze zich al dan niet overmacht zou kunnen inroepen voor deze materie. Dit neemt een groot deel rechtsonzekerheid bij de burger weg.

**275.** Tot slot kunnen er nog enkele aanbevelingen worden gemaakt die niets met de informatieplicht te maken hebben, maar wel het moeten inroepen van overmacht voorkomen of de slaagkans kunnen bevorderen. Wat het eerste betreft, gaat het over enige soepelheid bij VLABEL indien de belastingplichtige tijdig en te goeder trouw aangeeft niet aan de voorwaarden te kunnen voldoen. Voor het tweede gaat het om de bewijsvoering van advocaten, deze zou soms nog veel uitgebreider en specifiekere gevoerd kunnen worden.

## Lijst van geraadpleegde werken

### WETGEVING

Decreet van 13 december 2013 houdende de Vlaamse Codex Fiscaliteit, *BS* 23 december 2013.

Wet van 30 november 1939 houdende het wetboek der registratie- hypotheek- en griffierechten (Brussels Hoofdstedelijk Gewest), *BS* 1 december 1939.

Wet van 30 november 1939 houdende het wetboek der registratie- hypotheek- en griffierechten (Waals Gewest), *BS* 1 december 1939.

Wet van 10 oktober 1967 houdende het Gerechtelijk Wetboek, *BS* 31 oktober 1967.

Wet van 28 april 2022 houdende boek 5 "Verbintenissen" van het Burgerlijk Wetboek, *BS* 1 juli 2022.

### RECHTSPRAAK

#### Hogere rechtspraak

Arbitragehof 10 mei 2006, nr. 75/2006.

Cass. 10 november 1976.

Cass. 26 april 2002.

Cass. 26 september 2008, *pas.* 2008, 2067.

Cass. 7 april 2016, F.14.0074.N, [www.juportal.be](http://www.juportal.be).

Cass. 16 juni 2017, AR F.15.0100.N, [www.juportal.be](http://www.juportal.be).

Cass. 8 september 2017, AR F.16.0098.F, [www.juportal.be](http://www.juportal.be).

GwH 28 februari 2016, 24/2016.

GwH 23 mei 2019, nr. 71/2019.

GwH 29 september 2022, 118/2022.

#### Vlaamse lagere rechtspraak

Antwerpen 21 februari 2017, nr. 2015/AR/933.

Antwerpen 16 januari 2018, RW 2019-20, 699.

Antwerpen 3 december 2019, nr. 2018/AR/1633.

Gent 18 november 2008, 2007/AR/2292, Fisconetplus.

Gent 9 december 2008, 2008/AR/31, Fisconetplus.

Gent 20 januari 2014, TBBR 2015, 299, noot A. DE BOECK.

Gent 30 oktober 2018, Rechtskundig weekblad 2020-21, 1233-1236, nr. 31.

Gent 30 oktober 2018, 2017/AR/1766, niet gepubliceerd.

Gent 9 april 2019, 2018/AR/231, Ficonetplus.

Gent 10 september 2019, nr. 2018/AR/1930.

Gent 19 november 2019, 2018/AR/1687, niet gepubliceerd.

Gent 26 november 2019, 2018/AR/1690, Fisconetplus.

Gent 3 december 2019, 2018/AR/1766, niet gepubliceerd.

Gent 26 mei 2020, 2019/AR/1242, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Gent 23 juni 2020, 2016/AR/601, niet gepubliceerd.

Gent 23 juni 2020, 2019/AR/929, niet gepubliceerd.

Gent 30 juni 2020, 2019/AR/1637, niet gepubliceerd.

Gent 8 september 2020, 2019/AR/1740, niet gepubliceerd.

Gent 22 september 2020, 2019/AR/1458, niet gepubliceerd.

Gent 3 november 2020, 2019/AR/1708, niet gepubliceerd.

Gent 10 november 2020, 2019/AR/1996, niet gepubliceerd.

Gent 24 november 2020, 2019/AR/1527, niet gepubliceerd.

Gent 1 december 2020, 2019/AR/1925, niet gepubliceerd.

Gent 22 december 2020, 2020/AR/125, Fisconetplus.

Gent 30 maart 2021, 2020/AR/414.

Gent 30 maart 2021, 2020/AR/419, niet gepubliceerd;

Gent 13 april 2021, 2020/AR/730, monKEY.

Gent 5 mei 2021, nr. 2020/AR/790, RGEN 2021, 431-434, nr. 9.

Gent 18 mei 2021, 2020/AR/261, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Gent 25 mei 2021, nr. 2020/AR/790, RGEN2021, 431-434, nr. 9.

Gent 8 juni 2021, 2020/AR/652, niet gepubliceerd.

Gent 8 juni 2021, 2020/AR/1182, Fisconetplus.

Gent 7 september 2021, 2020/AR/772, niet gepubliceerd.

Gent 7 september 2021, 2020/AR/1307, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Gent 21 september 2021, 2020/AR/1252, niet gepubliceerd.

Gent 26 oktober 2021, 2020/AR/1108, niet gepubliceerd

Gent 9 november 2021, 2020/AR/1498, Fisconetplus.

Gent 14 december 2021, 2020/AR/1583, niet gepubliceerd.

Gent 14 december 2021, 2020/AR/1623, Fisconetplus.

Gent 21 december 2021, 2020/AR/1717, Fisconetplus.

Gent 21 december 2021, 2020/AR/1680, Fisconetplus.

Gent 21 december 2021, 2020/AR/1635, niet gepubliceerd.

Gent 8 februari 2022, 2020/AR/1745, niet gepubliceerd.

Gent 8 februari 2022, nr. 2021/AR/22, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Gent 15 februari 2022.

Gent 22 februari 2022, 2021/AR/170, Fisconetplus.

Gent 28 juni 2022, 2021/AR/1118, Fisconetplus.

Gent 20 september 2022, 2021/AR/1143, Fisconetplus.

Gent 8 november 2022, 2021/AR/250, niet gepubliceerd.

Gent 6 december 2022, 2021/AR/1852, Fisconetplus.

Gent 7 februari 2023, 2022/AR/188, niet gepubliceerd.

Rb. Brugge 30 April 2007.

Rb. Brugge 9 oktober 2007, 05/2830/A, Fisconetplus.

Rb. Brugge 4 mei 2010, 06/2384/A, Fisconetplus.

Rb. Brugge 8 februari 2011, 09/3569/A, Fisconetplus.

Rb. Brussel 15 september 1987, RW 1988-89, 1302.

Rb. Brussel 17 maart 2008, 2004/7334/A, Fisconetplus.

Rb. Brugge 8 februari 2011, 09/3569/A.

Rb. Gent 9 mei 2018, 17/1267/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Rb. Gent 17 mei 2018, 17/116/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Rb. Gent 28 mei 2018, 17/2195/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Rb. Gent 29 mei 2018, 17/231/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Rb. Gent 29 mei 2018, 17/292/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Rb. Gent 6 juni 2018, 16/3474/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Rb. Gent 26 juni 2018, 17/232/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Rb. Gent 26 juni 2018, 17/1255/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Rb. Gent 26 juni 2018, 17/2388/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Rb. Gent 28 juni 2018, 17/1013/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Rb. Gent 24 september 2018, 17/170/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Rb. Gent 4 december 2018, 17/4003/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Rb. Gent 22 januari 2019, 17/2736/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Rb. Gent 3 december 2020, 19/1285/A, [www.vlaanderen.be](http://www.vlaanderen.be).

Rb. Gent 15 december 2020, 19/1999/A.

Rb. Hasselt 25 februari 2009, 04/1172/A, Fisconetplus.

Vred. Doornik 25 september 2001, JLMB 2002, 516.

#### Waalse lagere rechtspraak

Luik 30 mei 2007, 2006/RG/1078, Fisconetplus.

Luik 30 april 2008, 2007/RG/652, Fisconetplus.

Rb. Aarlen 21 februari 2007, Fisconetplus.

Rb. Aarlen 23 augustus 2007, Fisconetplus.

Rb. Aarlen 19 december 2007, Fisconetplus.

Rb. Aarlen 24 juli 2008, 07/93/A, Fisconetplus.

Rb. Bergen 13 oktober 2014, 13/500/A, Fisconetplus.

Rb. Bergen 2 juni 2022, 21/1504/A, Fisconetplus.

Rb. Luik 2 februari 2006, 04/2298/A, Fisconetplus.

Rb. Luik 15 juni 2006, 04/5207/A, Fisconetplus.

Rb. Luik 10 december 2014, 13/5319/A, Fisconetplus.

Rb. Luik 2 april 2015, 14/1989/A, Fisconetplus.

Rb. Luik 11 oktober 2022, 21/2374/A, Fisconetplus.

Rb. Luxemburg 15 mei 2019, 17/694/A, Fisconetplus.

Rb. Namen 8 februari 2007, 1994/05/A, Fisconetplus.

Rb. Namen 29 april 2020, 16/2194/A en 16/2198/A, Fisconetplus.

#### Brusselse lagere rechtspraak

Rb. Brussel 6 maart 2017, RGEN2019, 125-125, nr. 3.

Brussel 12 december 2011, 2008/AR/1447, taxwin.

### **RECHTSLEER**

#### Handboeken

AYDOGAN, A., *Handboek Vlaamse erfbelasting*, Mortsel, Intersentia, 2023, 234 p.

CLAEYS, I. en TANGHE, T., *Algemeen contractenrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022, 908 p.

DEKETELAERE, K. e.a., *Handboek Bouwrecht*, Mortsel, Intersentia, 2022; 2120 p.

VAN OEVELEN, A. en DE BOECK, A., *Overmacht*, Mortsel, Intersentia, 2015, 170p.

WERDEFROY, F., *Registratierechten*, Mechelen, Wolters Kluwer, 2020, 213, nr. 473.

#### Tijdschriften

BUYSSENS, F., "Het verbreken van een relatie en het aangaan van een nieuwe relatie: beide zijn overmacht", *TFAM* 2021, 242-243.

CARDOEN, B. en BODVIN, W., "Vlaanderen hertekent het verkooprecht (een beetje)", *VIP* 2021, 54-57.

DE POTTER DE TEN BROECK, M., "De overmachts- en de imprevisieleer: één gespleten persoonlijkheid?", *TPR* 2018, 219-322.

DE POTTER DE TEN BROECK, M., "Een pandemie als overmacht, overmacht als een pandemie?", *RDC-TBH* 2020, 246-278.

DE POTTER DE TEN BROECK, M., "Geld zal altijd moeten rollen", *NFM* 2019, 240-242.

DE POTTER DE TEN BROECK, M., "Tijdelijke versus definitieve overmacht", *NWJ* 2017, 378-383.

DESMEDT, M., "De tarieven en kortingen inzake kooprechten in Brussel en Wallonië anno 2021", *NOT* 2021, 9-14.

DHONDT, H., "Wijzigingen verkooprecht: verlenging domiciliëringstermijn bij aankoop woning en verlaagd tarief van 5% nu ook bij sloop gevolgd door heropbouw", *BN* 2020, 95-96.

GHYSENS, A., "Wijzigingen in het Vlaamse verkooprecht met inwerkingtreding op 1 januari 2022", *TNot.* 2022, 47-57.

HOET, A. en VOET, S., "Overmacht door corona in contractuele relaties", *RWE* 2020-2021, 203-214.

R. JANSSENS en T. DE CLERCK, "Makeover voor het Brussels abattement: inzake overmacht en aanvullend abattement bij verbetering energieklaas", *RRNB* 2023, 1-12.

LAUWERS, T. en MEUL, M., "Overmacht in het fiscaal recht: "uw uiterste best doen" is niet (altijd) genoeg", *TFR* 2021, 988-994.

MASELIS, R., "Renovatie vs. (sloop- en herop)bouw van residentieel vastgoed in Vlaanderen, Brussel en Wallonië", *TNot.* 2023, 75-100.

MEDAER, B., "Vlaanderen sleutelt opnieuw aan het verlaagd tarief in het verkooprecht van de "enige woning"", *RRNB* 2020, 14-15.

MELIS, T. en VAN GAEL, R., "Klein beschrijf of abattement: overmacht als ultimum remedium", *RRNB* 2019, 15-24.

SPRUYT, E., "Vlabel-standpunten inzake de hervorming van het Vlaams verkooprecht anno 2022", *RRNB* 2022, 13-34.

ZEE, K. en VOORTER, J., "Verlaagd tarief in verkooprecht bij sloop en heropbouw. Een uitbreiding op losse schroeven", *NJW* 2021, 330-337.

#### Standpunten en circulaires

Circ. van 8 februari 2006, nr. 2/2006.

Circ. van 13 december 2017 betreffende het Waals decreet inzake succesierechten, nr. 2018/C/83.

Standpunt VLABEL nr. 15097/1 van 6 juli 2015.



Standpunt VLABEL nr. 16041 van 4 april 2016.

Standpunt VLABEL nr. 16071 van 25 juli 2016.

Standpunten VLABEL nr. 14013 en 14019 van 14 november 2016.

Standpunt VLABEL nr. 17005 van 23 januari 2017.

Standpunt VLABEL nr. 15079 van 12 januari 2018.

Standpunt VLABEL nr. 18045 van 28 mei 2018.

Standpunt VLABEL nr. 16089 van 31 januari 2022.

Standpunt VLABEL nr. 18044 van 14 februari 2022.

Standpunt VLABEL nr. 20052 van 28 maart 2022

#### Rapporten en verslagen

COMMISSIE VOOR ALGEMEEN BELEID FINANCIËN en BEGROTING, *Verslag over het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst*, 26 maart 2018, nr. 2, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1384852>.

COMMISSIE VOOR ALGEMEEN BELEID FINANCIËN en BEGROTING, *Verslag over het jaarverslag van de Vlaamse Ombudsdienst*, 9 april 2019, nr. 2, <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1476547>.

De federale Ombudsman, "Registratierechten: terugvordering van fiscale voordelen door de FOD Financiën in Brussel en Wallonië", de federale Ombudsman, 2023, <https://www.federaalombudsman.be/sites/default/files/2023-02/Verslag%20federale%20Ombudsman%20Registratierechten.pdf>.

Vlaamse Ombudsdienst, "Jaarverslag 2017", Vlaamse Ombudsdienst, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/42201>.

Vlaamse Ombudsdienst, "Jaarverslag 2018", Vlaamse Ombudsdienst, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/42202>.

Vlaamse Ombudsdienst, "Jaarverslag 2019", Vlaamse Ombudsdienst, <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/42203>.

## Onlinebronnen

X, "Aanvullend verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning met verbintenis tot ingrijpende energetische renovatie", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/aanvullend-verlaagd-tarief-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning-met-verbintenis-tot-ingrijpende-energetische-renovatie>.

X, "Bezwaar indienen tegen een belasting", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/bezwaar-indienen-tegen-een-belasting#q-7e3c77a2-7624-4409-a66f-9e3e3e4127d1>.

X, "Bijkomende vermindering voor de enige eigen 'bescheiden' woning", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/bijkomende-vermindering-voor-een-enige-eigen-bescheiden-woning>.

X, "Meeneembaarheid van het verkooprecht", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/meeneembaarheid-van-het-verkooprecht>.

X, "Registratiebelasting", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/uw-overheid/werking-en-structuur/hoe-werkt-de-vlaamse-overheid/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/registratiebelasting>.

X, "Registratierechten: Pas op dat u het fiscaal voordeel niet verliest!, de federale Ombudsman, [Registratierechten: Pas op dat u het fiscaal voordeel niet verliest! | Federaalombudsman.be](https://www.federaalombudsman.be/registratierechten-pas-op-dat-u-het-fiscaal-voordeel-niet-verliest).

X, "Verlaagd tarief in het verkooprecht voor de aankoop van de enige eigen woning", Vlaanderen, <https://www.vlaanderen.be/verlaagd-tarief-in-het-verkooprecht-voor-de-aankoop-van-de-enige-eigen-woning>.