



## **Deloitte Legal Newsflash**

### **Ontwerp van Instrumentendecreet goedgekeurd: planbatenheffing en planschadevergoeding gewijzigd**

Op 20 december 2019 keurde de Vlaamse Regering het langverwachte ontwerp van 'Instrumentendecreet' goed met het oog op indiening bij het Vlaams Parlement. Het decreet zal enkele ingrijpende wijzigingen doorvoeren aan de regels inzake de planbatenheffing en de planschadevergoeding.

#### **Planbatenheffing**

De planbatenheffing kan worden opgelegd wanneer de overheid een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) heeft opgemaakt waardoor de bestemming van uw perceel is gewijzigd. Door deze bestemmingswijziging is de waarde van uw perceel toegenomen. Men spreekt in dit verband van planbaten. Op die meerwaarde is een belasting verschuldigd, de zgn. planbatenheffing.

#### **Uitbreiding belastbare situaties**

De bestaande gevallen waarin een planbatenheffing verschuldigd is wegens bestemmingswijziging aan een RUP, worden uitgebreid met situaties waarin de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:

- verhoging van de bouwdichtheid
- vermeerdering van het aantal bouwlagen

- verhoging van de bouwhoogte of van de bouwdiepte

De bestaande vrijstelling voor gevallen waarin de bestemmingswijziging minder dan 25% van het perceel bestrijkt wordt geschrapt. Ook worden de bestaande vrijstellingsgronden voor zonevreemde woningen, bedrijven en sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten opgeheven.

### **Berekening van de heffing**

In de bestaande regeling wordt de heffing berekend aan de hand van een forfaitair bedrag afhankelijk van de aard van de bestemmingswijziging (bv. 'bos' dat wordt omgezet naar 'wonen').

Onder de nieuwe regeling zal de vermoede meerwaarde van een perceel worden berekend op grond van een raming die wordt opgesteld door een van de vijf provinciale landcommissies.

Ook het heffingspercentage wordt aangepast. In plaats van te werken via verschillende schijven, zijn er nu slechts twee schijven toepasselijk: 25% indien de meerwaarde lager of gelijk is aan EUR 250.000, alles daarboven wordt belast aan 50%. Hierbij valt op dat het maximale heffingspercentage dus wordt opgetrokken van 30% naar 50%.

### **Planschadevergoeding**

Daarnaast wijzigt het Instrumentendecreet heel wat andere regels, waaronder de planschadevergoeding.

Planschade is de schade die de eigenaar van een bebouwbare grond ondervindt als zijn grond door een bestemmingswijziging niet meer bebouwbaar of verkavelbaar is.

De regels daaromtrent worden voortaan niet meer geregeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, maar worden integraal overgenomen in het Instrumentendecreet zelf.

Hierbij valt o.m. op dat de planschadevergoeding voortaan 100% bedraagt van het waardeverlies – en niet slechts 80% zoals voorheen. Naar analogie met de planbatenheffing wordt bij de berekening van de vergoeding een belangrijke rol toebedeeld aan de bevoegde landcommissie.

---

### **Contacten**

Bij vragen over bovenstaande alert, neem gerust contact op met ons of met uw gebruikelijke contactpersoon bij Deloitte Legal om te bespreken hoe we u verder kunnen helpen

- Danny Stas, [dstas@deloitte.com](mailto:dstas@deloitte.com), + 32 2 800 70 11
- Nancy Muyshondt, [nmuyshondt@deloitte.com](mailto:nmuyshondt@deloitte.com), + 32 3 242 42 30
- Filip Debelva, [fdebelva@deloitte.com](mailto:fdebelva@deloitte.com), + 32 2 800 70 48

Voor algemene vragen, contacteer:  
[bedeloittelegal@deloitte.com](mailto:bedeloittelegal@deloitte.com), + 32 2 800 70 00

Bezoek onze website: <http://www.deloittelegal.be>



As a top legal practice in Belgium, Deloitte Legal - *Lawyers* is a full service business law firm, highly recommended by the most authoritative legal guides. Deloitte Legal - *Lawyers* is based in Zaventem, Watermael-Boitsfort, Antwerp, Ghent and Kortrijk. It consists of close to 150 highly qualified Bar-admitted lawyers. Deloitte Legal - *Lawyers* offers expert advice in the fields of banking & finance, commercial, corporate/M&A, employment, IT/IP, public/administrative, insolvency and reorganisations, real estate, EU law, tax law and dispute resolution. Whenever required to ensure a seamless and comprehensive high-quality service, Deloitte Legal - *Lawyers* collaborates closely with other professions (e.g. tax, financial advisory, accountancy, consulting), and with a select group of law firms all over the world.

Deloitte Legal - *Lawyers* provides thorough and practical solutions tailored to the needs of clients ranging from multinational companies, national large and medium-sized enterprises, financial institutions, government bodies to private individuals.

More information: [www.deloittelegal.be](http://www.deloittelegal.be)

© 2020, Deloitte Legal – *Lawyers* - The content and layout of this communication are the copyright of Deloitte Legal – *Lawyers* or its contributors, and are protected under copyright and other relevant and intellectual property rights laws and regulations. No reproduction in any form or through any medium is allowed without the explicit consent of Deloitte Legal – *Lawyers* or its contributors.

[Subscribe](#) | [Unsubscribe](#)