

art. 23

“Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden.
Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting.”

61 10-11-12
2015

RBDH
BBROW



DE HERVORMING VAN DE BRUSSELSE VASTGOED- FISCALITEIT Een vergiftigd geschenk

BBRoW

Werner Van Mieghem,
Marie Defreyne, Carole Dumont,
Anne Bauwelinckx
& Laurence Evrard.
Tel.: 02 502 84 63
Mail: info@rbdh.be
Website: www.rbdh.be

Hebben bijgedragen aan de redactie en het herlezen van dit nummer:

Anne Bauwelinckx, Ilham Bensaïd,
Werner Van Mieghem

Foto's

cover: cc images_money,
p. 2: cc tax credits,
p. 4: cc carnagency, p.8: cc images_money, p. 11: Blandine Geneau

Lay-out

Élise Debouny

Druk

The Factory Brussels

Verzending in samenwerking met ETIKET, Atelier Groot Eiland. Gespecialiseerd in mailings en verzendwerk. 02 511 72 10

V.U.

Werner Van Mieghem,
Henegouwenkaai 29,
1080 Molenbeek

Deze publicatie wordt uitgegeven met subsidies van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest, Integratie via de huisvesting en van de Franse Gemeenschap.

De leden van RBDH/BBRoW ontvangen Art.23 gratis. U kan zich abonneren op Art. 23 via betaling van 25 Euro per jaar op ons rekeningnummer BE740682 2988 8007 en met de mededeling 'Abonnement Art. 23'.

N° ISSN 1376-9170

Inhoud

3_

Inleiding

4_

1/ Wordt het voor Brusselaars gemakkelijker om de gezinswoning aan te kopen?

5_

1. De verkoopprijzen in Brussel stijgen sterk

5_

2. De fiscale ondersteuning van eigendomsverwerving in Brussel vanaf 2017

2.1. De woonbonus wordt afgeschaft

2.2. De registratierechten worden sterk verlaagd

2.3. Het hypotheekrecht van 1% wordt afgeschaft

6_

3. Maar is de fiscale hervorming geen vergiftigd geschenk?

8_

2/ Brussel belast woningbezit, maar probeert de Brusselaars te ontzien

9_

1. De onroerende voorheffing zal worden verhoogd.

10_

2. Een fundamenteel probleem: het kadastrale inkomen is achterhaald

11_

3. Een aantal belastingverminderingen in de personenbelasting worden afgeschaft

12_

Conclusie: Een hervorming van de vastgoedfiscaliteit die de gezinnen met een laag inkomen in de kou laat staan.



Inleiding

“Het is de bedoeling om de Brusselse fiscaliteit minder complex, maar ook rechtvaardiger en gunstiger te maken voor de Brusselaars en de Brusselse bedrijven. Er zal een verschuiving plaatsvinden van de belasting op werk naar de belasting op grond. Bij de hertekening van de fiscaliteit zal ernaar gestreefd worden nieuwe inwoners aan te moedigen zich te komen vestigen in het Brusselse Gewest en dus daar hun belastingen te betalen.”¹

Ziedaar de kernboodschap van de Brusselse regering in het regeerakkoord over wat ze zelf een ‘belangrijke hervorming’ van de fiscaliteit noemt. Wat die hervorming dan concreet zal inhouden – in het bijzonder op het vlak van wonen – daarover hebben de meerderheidspartijen midden oktober 2015 overeenstemming bereikt. De belangrijkste punten van dat akkoord zijn:

- De onroerende voorheffing zal vanaf 2016 worden verhoogd met zo’n 12%.
- De forfaitaire gewestbelasting (89 euro per gezin) en de opcentiem 1% Agglo worden afgeschaft vanaf 2016.
- De registratierechten voor de aankoop van de gezinswoning zullen sterk worden verlaagd.
- De fiscale aftrekbaarheid van de ‘woonlening’ (woonbonus) wordt voor nieuwe aankopen afgeschaft vanaf 2017.
- De schenkingsrechten voor onroerende goederen worden verlaagd.

De Brusselse regering streeft met deze maatregelen twee doelen na: zich verzekeren van een stabiele, fiscale inkomensbron (de onroerende voorheffing en de registratierechten) en het accent blijven leggen op ondersteuning van de eigendomsverwerving voor gezinnen met een middelhoog inkomen.

Voor onze vereniging de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, is de belangrijkste bekommernis: zorgt deze fiscale hervorming ervoor dat de doorsnee Brusselaar nog op een degelijke en betaalbare manier in zijn stad kan wonen?

In dit nummer van Art. 23 willen we dan ook de impact nagaan van de hervorming van de vastgoedfiscaliteit en de keuzes die de Regering heeft genomen kritisch onder de loep nemen.

Veel leesplezier. ✕

1. Brussels regeerakkoord 2014-2019, pg. 111 e.v.



De hervorming van de Brusselse vastgoedfiscaliteit /

Wordt het voor Brusselaars gemakkelijker om een gezinswoning aan te kopen?

Al sinds het ontstaan van het Brusselse Gewest probeert de Brusselse regering zoveel mogelijk gezinnen met een middelhoog inkomen te overhalen om zich hier te vestigen en hier belastingen te betalen. Via diverse financiële voordelen poogt men dan ook de aankoop van de gezinswoning te ondersteunen. We bekijken in dit hoofdstuk of de fiscale hervorming die de Brusselse regering vanaf 2017 wil doorvoeren er effectief toe kan bijdragen dat het voor de Brusselaar gemakkelijker wordt om zijn of haar gezinswoning aan te kopen.

WERNER VAN MIEGHEM

1. De verkoopprijzen in Brussel stijgen sterk

De grootste moeilijkheid voor de doorsnee Brusselaar bij de aankoop van zijn woning is ongetwijfeld de kostprijs. De verkoopprijzen van de woningen in Brussel zijn de laatste 10 jaar met minstens een derde toegenomen.

Verkoopprijs (Q50-mediaan) van woningen in Brussel¹

	2005	2010	2014	2005/2014
Appartement	140.000	175.000	190.000	+35%
Woning	240.000	295.000	330.000	+37%

Bovenop de aankoopprijs betaalt de koper nog een aantal aankoopkosten (registratierecht en hypotheekrecht, akte, ereloon notaris,...), waardoor de uiteindelijke aankoopkost nog hoger oploopt.

Voorbeeld: voor de aankoop van een appartement van 190.000 euro met een hypotheeklening van 150.000 euro bedragen de bijkomende aankoopkosten 22.200 euro, zodat het totale aankoopbedrag 212.238 euro is.

Verkoopprijs	190.000 euro
Registratierecht	14.375 euro
Ereloon notaris	2.549 euro
Aktekosten	968 euro
Aktekosten en ereloon hypotheek	2.846 euro
1% hypotheekrecht	1.500 euro
Totaal:	212.238 euro

2. De fiscale ondersteuning van eigendomsverwerving in Brussel vanaf 2017

Wat de aankoop van de gezinswoning betreft, heeft de Brusselse regering beslist om vanaf 2017 de woonbonus voor nieuwe aankopen niet meer toe te kennen, om de woonbonus voor de lopende leningen niet meer te indexeren, om de registratierechten fors te verlagen en om het hypotheekrecht af te schaffen.

2.1/ De woonbonus wordt afgeschaft

Over de woonbonus hebben we het in een vorig nummer van Art. 23 al uitgebreid gehad.²

Wat?

De **woonbonus** is een fiscale steunmaatregel ingevoerd in 2004. Iedere persoon die een hypothecaire lening afsluit voor een termijn van minstens 10 jaar om de 'enige en eigen' woning te verwerven (aankopen of bouwen) of te behouden (verbouwen of successierechten betalen) kan zolang de lening loopt een deel van de betalingen die hij doet (aflossingen van de lening en premie voor de schuldsaldoverzekering) in zijn belastingaangifte aftrekken van zijn netto belastbaar inkomen, zodat hij minder belastingen zal moeten betalen.

Voor een hypothecaire lening met een looptijd van 25 jaar betekent dit dat de woonbonus per belastingplichtige een totaal financieel voordeel oplevert van 28.800 euro. Voor een gezin met twee inkomens levert dit op 25 jaar een belastingvoordeel op van liefst 57.600 euro!

Hoeveel kost de woonbonus aan de overheid?

In 2012 hebben 51.200 Brusselaars van de woonbonus genoten en dat voor een totaal bedrag van bijna 69 miljoen euro.

Deze belastingvermindering, die sinds vorig jaar een Brusselse bevoegdheid is geworden, werd niet alleen door de BBRoW, maar ook door de Taskforce Fiscale hervorming, aangesteld door de regering om de fiscale hervorming voor te bereiden, in vraag gesteld en dat om twee redenen. Enerzijds is de efficiëntie van een belastingaftrek twijfelachtig omdat dit pas twee jaar na de aankoop van de woning een financieel voordeel oplevert. Anderzijds dreigde de woonbonus voor de Brusselse regering op termijn veel geld te gaan kosten. Aangezien de woonbonus mogelijk blijft zolang de hypothecaire lening loopt en dus ieder jaar meer gezinnen hiervan genieten, zou de woonbonus tegen 2021 zo'n 174 miljoen euro kunnen kosten aan het Brusselse Gewest.³

Daarom dus heeft de Brusselse regering beslist om vanaf 2017 de woonbonus voor nieuwe aankopen af te schaffen en het maximale aftrekbare bedrag voor de bestaande leningen niet langer te indexeren.

Deze beslissing levert voor het Gewest een besparing op van 20 miljoen euro in 2017 en 95 miljoen euro in 2021.⁴ →

1. FOD Economie, Bouw en industrie – Verkoop van onroerende goederen (1990-2014)

2. Art. 23 nummer 56, De woonbonus voor eigenaars: een slecht goed idee, juni 2014.

3. Brussel Fiscaliteit, GOB, Eindrapport Taskforce Fiscale hervorming, augustus 2015.

4. idem

2.2/ De registratierechten worden sterk verlaagd

In de plaats van de woonbonus komt er vanaf 2017 wel een hogere verlaging of abatement van de registratierechten.

Wat?

Wie in Brussel een bestaand onroerend goed (terrein of gebouw) aankoopt⁵ betaalt 12,5% **registratierechten** op de verkoopprijs. Sinds 2003 krijgen natuurlijke personen die hun gezinswoning aankopen een korting of abatement op de registratierechten van 75.000 of 60.000 euro naargelang de woning zich al of niet bevindt in een “Ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en stadsvernieuwing” (RVHS). Dit levert voor de koper een besparing op van 9.325 of 7.500 euro.⁶ De koper moet minstens 5 jaar zijn hoofdverblijfplaats in de woning vestigen; een inkomensplafond wordt niet opgelegd.

In 2012 werden 6.800 kortingen op de registratierechten toegekend, waarvan iets meer dan een kwart in de RVHS. In Brussel worden jaarlijks zowat 12.500 woningen verkocht, wat dus betekent dat de helft van de kopers de woning (minstens 5 jaar) zelf wil bewonen. Dit kostte aan het Brusselse Gewest 54 miljoen euro.

Waar er nu nog een abatement wordt toegekend van 75.000 of 60.000 euro (zie kader), zal vanaf 2017 voor woningen met een verkoopprijs tot 500.000 euro een abatement van 175.000 euro worden toegepast.

Voor het Brusselse gewest wordt het verlies aan inkomsten door de verhoogde vermindering van de registratierechten geraamd op zo'n 90 miljoen euro in 2017.

2.3/ Het hypotheekrecht van 1% wordt afgeschaft

Wie een onroerend goed aankoopt met een hypothecaire lening betaalt op het bedrag van zijn hypothecaire lening een taks (hypotheekrecht) van 1%. In 2012 leverde dit voor het Brusselse Gewest 27 miljoen euro op.

Voor de BBRoW is dit een asociale taks. Langs de ene kant ondersteunt het Brusselse Gewest instellingen zoals het Brusselse Woningfonds en de sociale kredietmaatschappijen om goedkope hypothecaire leningen te verschaffen aan gezinnen, maar terzelfdertijd heft ze hier dan nog eens een taks op.

Blijkbaar vindt de Brusselse regering dit nu ook want ze heeft beslist om voor wie met een hypothecaire lening zijn gezinswoning aankoopt deze taks vanaf 2017 af te schaffen.

3. Maar is de fiscale hervorming geen vergiftigd geschenk?

Voor de kopers lijken deze maatregelen op het eerste zicht interessant. Ze leveren immers op het moment van de aankoop een hoger direct financieel voordeel op waardoor de totale aankoopsom vermindert. Vooral kopers van goedkopere appartementen of woningen zouden de vermindering van de aankoopkost moeten voelen. Gezinnen met een laag of gematigd inkomen zullen iets minder moeten lenen en in principe dus iets gemakkelijker kunnen overgaan tot aankoop van hun gezinswoning. Wanneer we het voorbeeld hernemen van aankoop van een appartement van 190.000 euro, deze keer met een hypotheeklening van 140.000 euro, zal de totale aankoopkost, na de fiscale hervorming, zo'n 14.000 euro lager liggen.

Verkoopprijs	190.000 euro
Registratierecht	1.875 euro
Ereloon notaris	2.549 euro
Aktekosten	968 euro
Aktekosten, ereloon hypotheek	2.786 euro
1% hypotheekrecht	0 euro
Totaal:	198.196 euro

Maar wat nu een interessante beslissing lijkt, zou op termijn wel eens een vergiftigd geschenk kunnen zijn. Juist omdat het om een algemene maatregel gaat zonder inkomensvoorwaarden is de kans groot dat verkopers hun prijzen zullen optrekken, in het bijzonder in het segment van de 'goedkopere' appartementen. Hogere prijzen die in de eerste plaats gezinnen met een laag of gematigd inkomen zullen uitsluiten.

Maar dat is niet meteen een grote bezorgdheid voor de Brusselse regering. Integendeel.

Tijdens de laatste 10 jaar heeft de sterke stijging van de vastgoedprijzen zich vertaald in een opvallende toename van de opbrengsten van de registratierechten. Op vier jaar tijd (2009-2012) zijn de ontvangsten uit de registratierechten op de verkoop van (alle types van) onroerende goederen met liefst 55% gestegen tot 478 miljoen euro,

wat overeenkomt met bijna 20% van de totale ontvangsten van het Brusselse Gewest. Met andere woorden: de stijging van de vastgoedprijzen is goed nieuws voor de inkomsten van het Gewest, maar slecht nieuws voor de Brusselaars die op zoek zijn naar een koopwoning.

Brussels minister van financiën, Guy Vanhengel, was in de commissie Financiën van 2 februari 2015 daarover heel expliciet: *“D’une part, nous devons essayer de faire augmenter la valeur des biens immobiliers car les droits d’enregistrement représentent une recette très importante à chaque transaction. Nous devons donc tendre vers une croissance continue de la valeur de nos biens immobiliers, ce qui permettra de continuer à attirer les investisseurs en Région bruxelloise. D’autre part, nous devons essayer de maintenir à niveau le nombre de transactions. La Région doit se doter d’un système qui ne perturbe ni le nombre de transactions, ni la croissance continue de la valeur des biens immobiliers, ces deux éléments clés qui créent la majeure partie de nos recettes.”*

Wat nu een interessante belissing lijkt, zou op termijn wel eens een vergiftigd geschenk kunnen zijn.

Voor de BBRoW zou het dan ook beter zijn om de vermindering van de registratierechten veel gericht in te zetten door er bijvoorbeeld inkomensvoorwaarden aan te koppelen of door het maximale aankoopbedrag van 500.000 euro te verminderen. We vinden het ook een gemiste kans dat een deel van de middelen die vrijkomen door de afschaffing van de woonbonus niet worden gebruikt om maatregelen te nemen die voor gezinnen met een laag inkomen een groot verschil kunnen maken. Daarbij denken we aan meer middelen voor het Brusselse Woningfonds en de invoering van een verzekering tegen inkomensverlies. Maatregelen die relatief goedkoop zijn.

→ **Het Brussels Woningfonds de mogelijkheden geven nog meer hypothecaire leningen toe te kennen voor gezinnen met een laag of bescheiden inkomen**
Op dit ogenblik verleent het Brusselse Woningfonds zo’n 1.200 hypothecaire leningen per jaar voor aankoop van de gezinswoning en 500 leningen voor energiebesparende werken. Het Woningfonds slaagt erin om 80%

van de leningen te geven aan gezinnen met een inkomen onder het inkomensplafond voor een sociale woning. De vraag naar de goedkopere leningen van het Brusselse Woningfonds is echter zo’n 30% groter. Daarom zou een deel van de woonbonus kunnen worden gebruikt om meer leningen te verschaffen via het Brusselse Woningfonds.

In 2012 werd van de gewestelijke kapitaalpremie 48 miljoen euro gebruikt voor de financiering van de hypothecaire leningen. Wanneer we het aantal toegekende leningen met een derde zouden verhogen, zou dat een toename van de gewestelijke kapitaalpremie betekenen met 16 miljoen euro.

→ Een verzekering tegen inkomensverlies invoeren

In Wallonië en Vlaanderen bestaat er al jaren een gratis verzekering ‘gewaarbord wonen’ of ‘verzekering tegen inkomensverlies’. Het principe van de verzekering is dat wanneer de ontlener zijn werk verliest of arbeidsongeschikt wordt een deel van het maandgeld door de verzekeringsmaatschappij aan de bank wordt betaald. Op die manier wordt vermeden dat de ontlener de hypothecaire lening niet meer kan afbetalen en de woning wordt aan geslagen en verkocht door de bank.

Op initiatief van het Brusselse parlement werd er in 2009 een ordonnantie gestemd waarmee opnieuw het principe van een ‘verzekering gewaarborgd wonen’ werd ingevoerd.⁷ Maar omdat de Regering tot nu toe de voorwaarden nog niet heeft vastgelegd en geen budget heeft toegewezen, is de tekst niet van toepassing.

We weten, aan de hand van de registratierechten, dat in Brussel jaarlijks ongeveer 6.800 woningen worden aangekocht als gezinswoning. In de veronderstelling dat de helft van de kopers een verzekering tegen inkomensverlies zou aangaan, dan spreken we van zo’n 3.400 verzekeringen. Dat zou, op basis van de Vlaamse cijfers, aan het Brusselse Gewest zo’n 3 miljoen euro per jaar kosten. ✘

5. Wie een nieuwe woning op plan aankoopt betaalt 21% BTW op de woning (6% voor een woning van Woningfonds en citydev.brussels) en enkel registratierechten voor het terrein.

6. Voor de berekening van de registratierechten wordt van de verkoopprijs respectievelijk 75.000 euro of 60.000 euro ‘abattement’ worden afgetrokken. Op dit bedrag wordt dan het registratierecht van 12.5% berekend.

7. Ordonnantie van 22 januari 2009 betreffende de invoering van een verzekering gewaarborgd wonen voor nieuwe eigenaars. Belgisch Staatsblad 6 februari 2009.



De hervorming van de Brusselse vastgoedfiscaliteit /

Brussel belast woningbezit, maar probeert de Brusselaars te ontzien

Niet alleen voor wie een woning aankoopt, maar ook voor wie in

Brussel een woning bezit heeft de Brusselse regering een aantal nieuwe regels qua fiscaliteit beslist. De opvallendste maatregelen daarbij zijn de verhoging van de onroerende voorheffing en de afschaffing van een aantal belastingverminderingen in de personenbelasting (uitgaven voor renovatie, dakisolatie,...)

WERNER VAN MIEGHEM

1. “De onroerende voorheffing zal worden verhoogd, maar de Brusselaars zullen het niet voelen.”

De Brusselse regering heeft beslist om vanaf 2016 de onroerende voorheffing met zo'n 12% te verhogen, maar zegt er meteen ook bij dat de Brusselaars die verhoging niet zullen voelen, omdat ze ook de Gewesttaks van 89 euro (per gezinshoofd) en de 1% opcentiem Agglo bijkomende belasting bij personenbelasting zal afschaffen en bovendien aan eigenaars die in Brussel wonen een korting van 120 euro op de onroerende voorheffing zal geven.

Belangrijk om weten is dat de beslissing om de Gewesttaks van 89 euro en de 1% agglomeratie opcentiem af te schaffen eigenlijk eerst genomen is – een verkiezingsbelofte die Minister van Financiën Guy Vanhengel wou realiseren. De forfaitaire gewesttaks voor gezinshoofden leverde in 2013 28 miljoen euro op en de 1% opcentiem Agglo in de personenbelasting 34 miljoen euro. Wanneer de Brusselse regering die twee belastingen afschaft, komt dat neer op minstens 60 miljoen euro minder inkomsten. Om dat verlies goed te maken, is gezocht naar nieuwe inkomsten. Die heeft de regering dus gevonden bij een verhoging van de onroerende voorheffing met zo'n 12%.

DE ONROERENDE VORHEFFING

Wat?

De eigenaar van een onroerend goed (gebouw of terrein) betaalt jaarlijks de zogenaamde 'onroerende voorheffing'. Voor gebouwen en terreinen die in Brussel zijn gelegen, bedraagt de onroerende voorheffing 1,25% van het geïndexeerd kadastraal inkomen, vermeerderd met de opcentiemen van de Agglomeratie en de gemeente. Voor de woningen van de openbare vastgoedmaatschappijen, de gemeenten, het Brusselse Woningfonds en voor de privé-woningen die in beheer worden gegeven bij een erkend sociaal verhuurkantoor bedraagt het basistarief 0,8%.

Voorbeeld

Woning in Evere met een geïndexeerd kadastraal inkomen van 1.500 euro	
1,25% Gewest	= 18,75 euro
+ 589/100 opcentiemen voor de Agglomeratie	= 110,44 euro
+ 3200/100 opcentiemen voor de gemeente	= 600 euro
Totaal van de onroerende voorheffing bedraagt	= 729,19 euro.

Dezelfde woning wanneer ze in beheer wordt gegeven aan een sociaal verhuurkantoor:	
0,8% Gewest	= 12 euro
+ 589/100 opcentiemen voor de Agglomeratie	= 70,68 euro
+ 3200/100 opcentiemen voor de gemeente	= 384 euro
Totaal van de onroerende voorheffing bedraagt	= 466,68 euro.

De onroerende voorheffing kan in een aantal situaties worden verlaagd:

- als het om een zogenaamde 'bescheiden woning' gaat (een woning met KI van maximum 745 euro):
 - 25%
- als de bewoner-eigenaar of huurder erkend is als gehandicapte: - 10%
- als de bewoner-eigenaar of de huurder ten minste 2 kinderen ten laste heeft: - 10% per kind ten laste.
- De onroerende voorheffing kan ook worden verminderd of zelfs kwijtgescholden bij leegstand van de woning, maar dan wel onder zeer strikte voorwaarden: het moet gaan om een ongezonde, maar verbeterbaar verklaarde woning, de woning moet voordien minstens 9 jaar bewoond zijn en de eigenaar moet werken uitvoeren om de woning gezond te maken. In de praktijk zorgt dit ervoor dat er zeer weinig verminderingen voor leegstaande woningen worden aangevraagd en toegekend.

Wat brengt de onroerende voorheffing op?

Voor het Brusselse Gewest is de onroerende voorheffing een relatief kleine inkomstenbron. Voor de Brusselse gemeenten daarentegen is de onroerende voorheffing een zeer belangrijke bron van inkomsten.

2011 Gewest: 19,2 miljoen euro
2011 Agglo: 115 miljoen euro
2012 gemeenten: 628 miljoen euro

→

De regering beweert dus dat de verhoging van de onroerende voorheffing vooral de niet-Brusselaars zal treffen die een woning in het Brusselse Gewest bezitten en dat de Brusselaar die verhoging dus niet zal voelen. Maar is dat ook zo?

Bijna 60% van de Brusselse woningen wordt bewoond door huurders en is dus in het bezit van eigenaar-verhuurders. Van die huurwoningen is minstens een vierde in handen van eigenaars die buiten Brussel wonen.¹ De kans is groot dat die verhuurders geneigd zullen zijn om de hogere onroerende voorheffing in Brussel vroeg of laat door te rekenen in de huurprijs. De huurders zullen hiervan het slachtoffer zijn.

Bovendien zijn op dit moment niet minder dan 170.000 Brusselse gezinshoofden – een meerderheid van hen zijn huurder – om sociale redenen reeds vrijgesteld van betaling van de Gewesttaks² en betalen vele tienduizenden Brusselaars met een laag inkomen geen of zeer weinig personenbelasting en dus ook geen of nauwelijks 1% opcentiem Agglo. De afschaffing van de twee belastingen levert voor hen geen of zeer weinig voordeel op, zodat dus in het bijzonder de huurders met een laag inkomen zullen getroffen worden..

In het rapport van de Taskforce Fiscale hervorming³ werd zelfs gesuggereerd om een aantal ‘gunsttarieven’ bij de berekening van de onroerende voorheffing af te schaffen, met name het verlaagd basistarief voor sociale verhuurkantoren en openbare vastgoedmaatschappijen, de verminderingen voor bescheiden woningen, voor gehandicapte personen en voor kinderen ten laste.

Argumenten voor die afschaffing waren een vereenvoudiging van het werk voor de gewestelijke administratie Financiën en dat deze verminderingen met een sociaal karakter veel efficiënter zouden kunnen gebeuren via specifieke subsidies. Voor de gemeenten zou die afschaffing bovendien extra-inkomsten opleveren.

De Taskforce suggereerde ook, mocht die afschaffing er niet komen, om de procentuele verminderingen voor kinderen ten laste en voor personen met een handicap te veranderen in een forfaitaire vermindering.

De Brusselse regering heeft de Taskforce en haar Administratie echter niet gevolgd in hun suggesties. De

huidige verminderingen met sociaal karakter worden allemaal behouden. De impact van de verhoging van de onroerende voorheffing met 12% wordt daardoor enigszins getemperd.

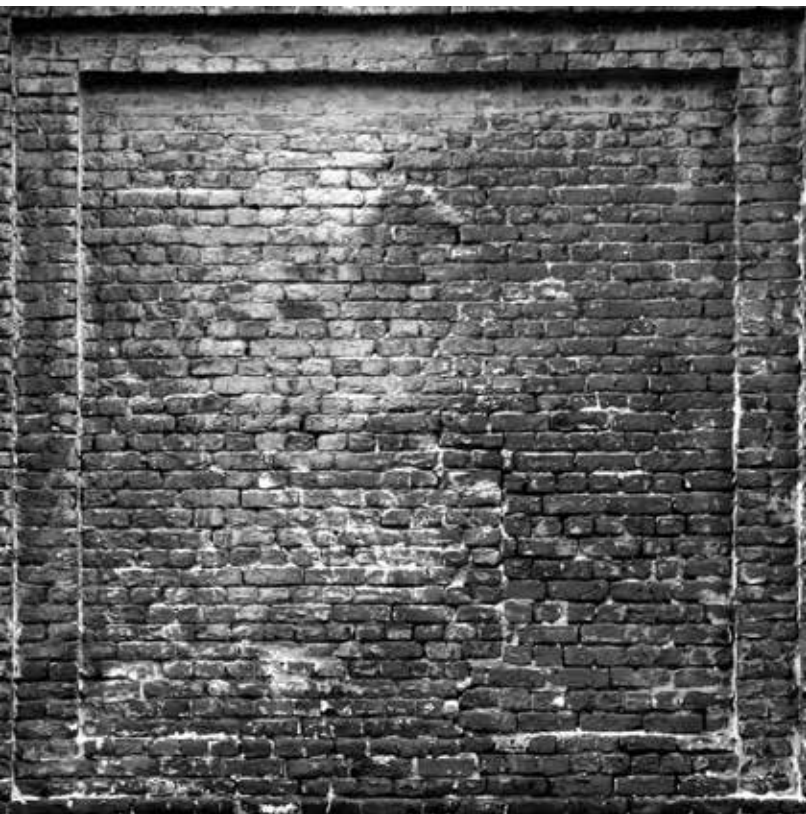
Maar dan is het volgens de BBRoW ook belangrijk dat de mogelijkheden tot vermindering van de onroerende voorheffing meer bekendheid krijgen. Die mogelijkheden zijn volgens ons nog niet genoeg gekend. In het bijzonder huurders weten niet altijd dat ook zij die vermindering kunnen aanvragen en in mindering kunnen brengen van de huurprijs. De BBRoW pleit er daarom voor dat het Brusselse gewest meer bekendheid geeft aan de mogelijkheden tot vermindering van de onroerende voorheffing. De invoering van een forfaitaire vermindering (zoals in het Waals Gewest⁴) in plaats van een procentuele vermindering zou het voor de huurder ook gemakkelijker maken om te weten op hoeveel korting hij eventueel recht heeft.

2/ Een fundamenteel probleem: het kadastrale inkomen is achterhaald

De basis van de onroerende voorheffing is het kadastraal inkomen. Dat kadastraal inkomen, tot nu toe vastgelegd door de federale administratie van financiën en ook gebruikt in het kader van de personenbelasting, komt overeen met de theoretische jaarlijkse huurwaarde van de woning, verminderd met een forfait voor onderhoud en werken.

Maar het kadastraal inkomen komt helemaal niet meer overeen met de huidige netto-huurwaarde van de woning. Er is het probleem dat het kadastraal inkomen werd vastgelegd in 1975, op basis van de huurprijzen van 1975. De huurprijzen zijn op 40 jaar tijd zeer sterk gestegen; sommige wijken hebben aan ‘waarde’ gewonnen, andere dan weer verloren; de eigenaar heeft in de woning werken uitgevoerd die het comfort verhogen, de oppervlakte uitbreiden zonder dat de administratie hiervan op de hoogte is.

Gevolg is onder andere dat zogenaamde ‘bescheiden woningen’ helemaal niet meer bescheiden zijn en verhuurd of verkocht worden aan zeer dure prijzen. Het achterhaalde kadastraal inkomen zorgt voor een onjuiste en dus onrechtvaardige vastgoedfiscaliteit. Het voorstellen van de Brusselse regering om de onroerende voorheffing te verhogen, versterkt alleen nog maar die onrechtvaardigheid.



De hervorming van de Brusselse vastgoedfiscaliteit / Brussel belast woningbezit, maar probeert de Brusselaars te ontzien

De kans is groot dat verhuurders de hogere onroerende voorheffing zullen doorrekenen in de huurprijs.

In het Brusselse regeerakkoord lezen we dat de Brusselse regering de gewestadministratie en de gemeenten de nodige middelen zou geven om werk te maken van een ‘eigen Brussels kadastraal inkomen’.

Dat ‘eigen Brussels kadastraal inkomen’, zou voor ons gebaseerd zou moeten zijn op de reële gemiddelde Brusselse huurprijzen en een aantal objectieve criteria. Daardoor zou het Brusselse Gewest niet alleen over een correcte, actuele basis beschikken voor de onroerende voorheffing, maar kan ze ook andere bestaande fiscale maatregelen of maatregelen die wij voorstellen juister inzetten zoals de vermindering van de onroerende voorheffing voor bescheiden woningen; de vermindering van de registratierechten voor bescheiden woningen; een fiscaal voordeel voor eigenaars die hun woning (energiezuinig) renoveren en voor eigenaar-verhuurders die hun woning verhuren aan een matige huurprijs.

De invoering van een eigen Brussels kadastraal inkomen is in oktober 2015 niet beslist door de regering. In het rapport van de Taskforce kunnen we nochtans lezen dat het kadastraal inkomen achterhaald is en een onrechtvaardige basis vormt voor de onroerende voorheffing. Maar tegelijkertijd worden een aantal argumenten aangehaald om geen herschatting van het kadastraal inkomen op korte termijn te doen. Het zou volgens de experts beter zijn om hiermee te wachten tot de gewestelijke administratie Financiën volledig is uitgebouwd en om dan langzaam werk te maken van een eigen Brussels kadastraal inkomen gebaseerd op de marktwaarde/verkoopwaarde van de woning, op het moment dat een woning wordt verkocht, geschonken, geërfd. Die aanpassing zou het gewest zo’n 10 miljoen euro per jaar kosten.

3/ Een aantal belastingverminderingen in de personenbelasting worden afgeschaft

Met de 6e staatshervorming werd niet alleen de woonbonus geregionaliseerd, maar werden ook een aantal belastingverminderingen in de personenbelasting rond woningbezit overgeheveld naar de gewesten. Die verminderingen zijn onder andere voor de uitgaven voor renovatie van woningen, voor beveiliging van woningen tegen diefstal of brand, voor onderhoud van geklasseerde monumenten, voor renovatie van woningen die in beheer worden gegeven aan een sociaal verhuurkantoor en voor dakisolatie.

Van de verschillende verminderingen zijn de uitgaven voor beveiliging (5.5 miljoen euro vermindering) en de dakisolatie (1.5 miljoen euro vermindering) de meest gebruikte. De andere verminderingen worden nauwelijks gebruikt.

Om budgettaire redenen, maar ook omwille van de ‘disproportionele’ administratieve last en omdat voor renovatie van woningen reeds specifieke Brusselse premies bestaan, heeft de Brusselse regering beslist om die verminderingen in de personenbelasting te schrappen vanaf het aanslagjaar 2017 (inkomsten 2016). ✕

1. Cijfers van FOD Financiën leren ons dat in 2013 68.220 aanslagbiljetten voor de onroerende voorheffing werden verstuurd naar eigenaars die buiten het Brusselse Gewest wonen.

2. Brussel Fiscaliteit, GOB, Eindrapport Taskforce Fiscale hervorming, augustus 2015.

3. Brussel Fiscaliteit, GOB, Eindrapport Taskforce Fiscale hervorming, augustus 2015.

4. Het Waalse Gewest geeft een vermindering van 125 euro per kind en van 250 euro per kind met een handicap.

Een hervorming van de vastgoedfiscaliteit die de gezinnen met een laag inkomen in de kou laat staan

De zogeheten grote hervorming van de vastgoedbelasting waarover de Brusselse regering in oktober 2015 een overeenstemming heeft bereikt, is voor de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen een ontgoocheling geworden.

Wat de ondersteuning van de eigendomsverwerving betreft, heeft de regering een aantal positieve beslissingen genomen: afschaffing van de woonbonus waarvan de efficiëntie door bijna iedereen in vraag was gesteld en afschaffing van de 1%- 'pestbelasting' op hypothecaire leningen.

Maar de steunmaatregel voor eigendomsverwerving die in de plaats is gekomen, namelijk de sterke verlaging van de registratierechten, zou op termijn wel eens een vergiftigd geschenk kunnen zijn. Omdat het om een algemene maatregel gaat, zonder inkomens voorwaarden is de kans zeer groot dat verkopers hun prijzen zullen optrekken, in het bijzonder in het segment van de 'goedkopere' appartementen. Hogere prijzen die in de eerste plaats gezinnen met een laag of gematigd inkomen zullen uitsluiten van eigendomsverwerving.

Maar dat is niet meteen de bezorgdheid van het Gewest. Integendeel. Onze bewindvoerders hebben er veel over om gezinnen met een hoog inkomen aan te trekken.

De BBRoW had veel liever gezien dat de vermindering van de registratierechten gericht zou worden ingezet door er bijvoorbeeld inkomensvoorwaarden aan te koppelen. En ook dat de vrijgekomen middelen door de afschaffing van de woonbonus zouden worden gebruikt om het Woningfonds meer slagkracht te geven en een verzekering tegen inkomensverlies in te voeren.

Wat het woningbezit betreft, is de fiscale hervorming zoals ze in oktober door de regering werd beslist eigenlijk

een gedrocht. Het uitgangspunt van die hervorming lag helemaal verkeerd. Het idee was niet hoe we er via de Brusselse fiscaliteit kunnen voor zorgen dat Brusselse woning in goede staat verkeren en niet te duur worden verhuurd. Neen, het basisidee was dat de gewesttaks van 89 euro en de Agglotaks van 1% moesten worden afgeschaft (dat was immers een verkiezingsbelofte van Guy Vanhengel) en dat het verlies aan inkomsten moest worden goedge maakt. Vandaar de beslissing om de onroerende voorheffing met 12% te verhogen.

De regering haast zich om te zeggen dat de Brusselse eigenaars deze verhoging niet zullen voelen en dat vooral niet-Brusselse eigenaars-verhuurders meer onroerende voorheffing zullen betalen. Maar omdat minstens een kwart van de Brusselse huurwoningen worden verhuurd door niet-Brusselaars, dreigen de huurders van die woningen het echte slachtoffer te worden van deze maatregel.

Dit is geen 'vergetelheid', dit is gekend en werd door de Taskforce ook aan de regering gemeld. Net zoals het feit dat het kadastraal inkomen, de basis voor de onroerende voorheffing, ondertussen helemaal achterhaald is en dat de onroerende voorheffing dus onrechtvaardig is. Maar opnieuw is het geen bezorgdheid voor deze Brusselse regering.

Je kan je dus de fundamentele de vraag stellen waarom de gewesttaks en Agglotaks perse moeten worden afgeschaft. Zeker wanneer je ziet dat de gevolgen van de afschaffing een bevolkingsgroep treft die het al zwaar heeft.

Deze hervorming van de vastgoedfiscaliteit is voor de BBRoW teveel blijven steken in keuzes die vooral het budgettair evenwicht en de werking van de administratie voor ogen hadden. Te weinig heeft deze regering geprobeerd om via de fiscaliteit het (sociale) woonbeleid te ondersteunen. En als klap op de vuurpijl zullen de gezinnen met een laag inkomen of ze nu huurder zijn of eigenaar willen worden op termijn het slachtoffer worden van die keuze. ✘

WERNER VAN MIEGHEM
Coördinator BBRoW