



## Spoor A2:

### **REGIONALISERING PERSONENBELASTING: ONROEREND GOED FISCALITEIT**

Dr. Axel Haelterman

KULeuven  
24 april 2008

**Algemeen secretariaat – Steunpunt beleidsrelevant Onderzoek  
Fiscaliteit & Begroting**

Voskenslaan 270 – 9000 Gent – België

Tel: 0032 (0)9 248 88 35 – E-mail: [vanessa.bombeecq@hogent.be](mailto:vanessa.bombeecq@hogent.be)

[www.steunpuntfb.be](http://www.steunpuntfb.be)

## REGIONALISERING PERSONENBELASTING:

### ONROEREND GOED FISCALITEIT

#### INLEIDING

Naast het werkbaarder maken van de huidige gewestbevoegdheden inzake personenbelasting, is er ook de uitgebreidere vraag of er een mogelijkheid bestaat om bij een regionalisering van de personenbelasting de gewesten bevoegd te maken voor de fiscale aftrekken en fiscale vrijstellingen ten opzichte van de belastbare basis met betrekking tot de onroerende inkomsten. Deze bevoegdheid zou kunnen leiden tot regionale, beleidsgerichte maatregelen.

Bijvoorbeeld in plaats van leegstand en verkrotting te sanctioneren met een heffing, zouden renovatie en positieve bestemmingswijzigingen fiscaal beloond worden door middel van een aftrek of vrijstelling.

De gewesten zouden zo de exclusieve bevoegdheid krijgen over een deel van de onroerend goed fiscaliteit. Dit laat elke deelstaat toe een eigen dynamiek te ontwikkelen inzake wonen, ruimtelijke ordening, grond- en pandenbeleid, .... enz.

#### I. HUIDIGE FEDERALE BEVOEGDHEID INZAKE AFTREKKEN/VRIJSTELLINGEN VOOR DE ONROERENDE INKOMSTEN

De fiscale aftrekken en vrijstellingen met betrekking tot de onroerende inkomsten zijn vandaag terug te vinden in de artikelen 12 tot en met 15 van het W.I.B.

<u><i>Vrijgestelde inkomsten</i></u>	<u><i>Vaststelling van het netto-inkomen</i></u>
<p><b><u>Artikel 12</u></b></p> <p>§ 1. Vrijgesteld is het kadastraal inkomen van de onroerende goederen of delen van onroerende goederen die een belastingplichtige of een bewoner zonder winstoogmerk heeft bestemd voor het openbaar uitoefenen van een eredienst of van de vrijzinnige morele dienstverlening, voor onderwijs, voor het vestigen van hospitalen, klinieken, dispensaria, rusthuizen, vakantiehuisen voor kinderen of gepensioneerden, of van andere soortgelijke weldadigheidsinstellingen.</p> <p>§ 2. Onverminderd de heffing van de onroerende voorheffing zijn vrijgesteld de inkomsten van in België gelegen onroerende goederen die bij loopbaanpacht worden verhuurd. Dezelfde vrijstelling geldt voor pachtovereenkomsten van gronden die opgesteld zijn bij authentieke akte en die voorzien in een eerste gebruiksperiode van minimaal achttien jaar.</p> <p>§ 3. Onverminderd de heffing van de onroerende voorheffing is vrijgesteld het kadastraal inkomen van de woning die de belastingplichtige betreft en waarvan hij eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker is.</p> <p>Wanneer de belastingplichtige meer dan één woning betreft, wordt de vrijstelling toegekend voor één enkele woning naar zijn keuze.</p> <p>De vrijstelling wordt eveneens toegekend wanneer de woning om beroepsredenen of redenen van sociale aard niet persoonlijk door de belastingplichtige wordt betrokken.</p> <p>De vrijstelling wordt niet toegekend voor het deel van de woning dat wordt gebruikt voor het uitoefenen van de</p>	<p><b><u>Artikel 13</u></b></p> <p>Met betrekking tot de huurwaarde, de huurprijs en de huurvoordelen van onroerende goederen wordt onder netto-inkomen verstaan het brutobedrag van de inkomsten, uit hoofde van onderhouds- en herstellingskosten verminderd met :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 40 pct. voor gebouwde onroerende goederen, alsmede voor materieel en de outillage, die van nature of door hun bestemming onroerend zijn, zonder dat de vermindering, met betrekking tot de in artikel 7, § 1, 2<sup>o</sup>, c, vermelde onroerende goederen, meer mag bedragen dan tweederde van het kadastraal inkomen, gerevaloriseerd met een door de Koning bepaalde coëfficiënt ; die coëfficiënt wordt verkregen door de gemiddelde waarde van de handelshuurprijzen en huurvoordelen op 1 januari van het jaar vóór dat waarnaar het aanslagjaar wordt genoemd te delen door de gemiddelde waarde van die huurprijzen en voordelen op het in artikel 486 bepaalde referentietijdstip;</li><li>- 10 pct. voor ongebouwde onroerende goederen.</li></ul> <p><b><u>Artikel 14</u></b></p> <p>Van de inkomsten van onroerende goederen worden afgetrokken mits zij in het belastbare tijdperk zijn betaald of gedragen :</p> <p>1<sup>o</sup> de interest uit hoofde van schulden, met inbegrip van de schulden die betrekking hebben op de in artikel 12, § 3, vermelde woning en die niet zijn bedoeld in artikel 104, 9<sup>o</sup> , die specifiek zijn aangegaan om die goederen of die in artikel</p>

beroepswerkzaamheid van de belastingplichtige of van een van zijn gezinsleden of dat wordt betrokken door personen die geen deel uitmaken van zijn gezin.

Wanneer gehuwde belastingplichtigen meer dan één woning betrekken, wordt de vrijstelling slechts toegekend voor de door de echtgenoten gekozen woning die zij beide betrekken. De vrijstelling mag eveneens worden toegekend wanneer de echtgenoten of één van hen om beroepsredenen of redenen van sociale aard de aldus gekozen woning niet persoonlijk betrekken.

Wanneer de belastingplichtige een woning betreft die gelegen is in een lidstaat van de Europese Economische Ruimte en er de eigenaar, bezitter, erfpachter, opstalhouder of vruchtgebruiker van is, is de vrijstelling waarin deze paragraaf voorziet van toepassing op de huurwaarde van deze woning of, in de gevallen bedoeld in het derde en vijfde lid, op het totale bedrag van de huurprijs en de huurvoordelen.

### **Artikel 15**

§ 1. Het kadastraal inkomen wordt proportioneel verminderd naar verhouding tot de duur en de omvang van de onproductiviteit, van het ontbreken van het genot van inkomsten of van het verlies ervan :

1° wanneer een niet gemeubileerd gebouwd onroerend goed in de loop van het jaar gedurende ten minste 90 dagen volstrekt niet in gebruik is genomen en volstrekt geen inkomsten heeft opgebracht ;

2° wanneer materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 pct. van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, in het jaar gedurende ten minste 90 dagen buiten werking zijn gebleven ;

3° wanneer een onroerend goed of materieel en outillage geheel, of voor een gedeelte dat ten minste 25 pct. van het kadastraal inkomen ervan vertegenwoordigt, zijn vernield.

§ 2. De voorwaarden voor de vermindering moeten worden nagegaan per kadastraal perceel of per gedeelte van kadastraal perceel wanneer dat gedeelte is ofwel een afzonderlijke huisvesting, ofwel een afdeling van de produktie of van de werkzaamheden die, of een onderdeel daarvan dat, afzonderlijk kan werken of kan worden geacht afzonderlijk te werken, ofwel een eenheid die van de andere goederen of delen die het perceel vormen kan worden afgezonderd en afzonderlijk kan worden gekadastreerd.

12. § 3. bedoelde woning te verwerven of te behouden met dien verstande dat interest betreffende een schuld die voor één enkel onroerend goed is aangegaan, van het totale bedrag van de onroerende inkomsten kan worden afgetrokken;

2° de termijnen en de waarde van ermee gelijkgestelde lasten met betrekking tot de aanschaffing van een recht van erfpacht of van opstal of van gelijkaardige onroerende rechten, met uitsluiting van de in artikel 10. § 2. vermelde rechten van gebruik.

Het totale bedrag van de in het eerste lid vermelde aftrekken is beperkt tot het overeenkomstig de artikelen 7 tot 13 bepaalde onroerend inkomen.

Deze aftrekken worden evenredig afgetrokken van de inkomsten van onroerende goederen.

Wanneer een gemeenschappelijke aanslag wordt gevestigd en de in het eerste lid vermelde aftrekken van de ene belastingplichtige groter zijn dan zijn inkomsten van onroerende goederen, wordt het saldo aangerekend op de inkomsten van de onroerende goederen van de andere belastingplichtige.

## **II. OVERHEVELING BEVOEGDHEID FISCALE STIMULI IN DE PERSONENBELASTING DIE TOT HET GEWESTELIJK BELEIDSDOMEIN BEHOREN**

De gewesten zijn overeenkomstig artikel 6 BWHI onder andere bevoegd voor:

“I. Wat de ruimtelijke ordening betreft:

1° De stedenbouw en de ruimtelijke ordening;

2° De rooiplannen van de gemeentewegen;

3° De verkrijging, aanleg en uitrusting van gronden voor industrie, ambachtswezen en diensten of van andere onthaalinfastructuren voor investeerders, met inbegrip van de investeringen voor de uitrusting van industriezones bij de havens en de beschikbaarstelling

- daarvan voor de gebruikers;
- 4° De stadsvernieuwing;
- 5° De vernieuwing van afgedankte bedrijfsruimte;
- 6° Het grondbeleid;
- 7° De monumenten en de landschappen

#### IV. Wat de huisvesting betreft:

De huisvesting en de politie van woongelegenheden die gevaar opleveren voor de openbare reinheid en gezondheid.”

De huidige fiscale aftrekken en fiscale vrijstellingen met betrekking tot de onroerende inkomsten leunen dicht aan bij deze beleidsdomeinen. Bovendien hebben de gewesten al bevoegdheden ten opzichte van de *onroerende voorheffing*. Niet alleen inzake de vaststellingen en beslissingen van de belastbare basis, maar ook inzake de tarieven en vrijstellingen. Dit door artikel 3 en volgende van de Bijzondere Financieringswet (zie ook artikel 253 e.v. W.I.B.). De gewesten kunnen het federaal kadastraal inkomen evenwel niet wijzigen. Het is daarentegen niet uitgesloten dat de gewesten voor de onroerende voorheffing een andere belastbare grondslag uitkiezen.

De bevoegdheid over een aantal zaken in verband met onroerende belastingen samen met het feit dat enkele gewestelijke beleidsdomeinen betrekking hebben op onroerend goed, maakt het dus niet geheel onlogisch de gewesten ruimere bevoegdheden ten opzichte van de *onroerende inkomsten* toe te kennen. Bijgevolg valt het bij een regionalisering van de personenbelasting te overwegen de bevoegdheid inzake fiscale stimuli wat betreft de onroerende inkomsten in de personenbelasting over te hevelen naar de gewesten. Zo krijgen de gewesten bijkomende fiscale instrumenten om hun beleid te voeren.

De gewesten zouden aldus de bevoegdheid verkrijgen tot de invulling van de artikelen 12 tot en met 15 van het W.I.B. De bestaande aftrekken (die leiden tot de vaststelling van het netto belastbaar inkomen per inkomstencategorie) en vrijstellingen (van bepaalde belastbare inkomsten) kunnen ze behouden, aanpassen of schrappen. Hieraan kunnen ze eigen fiscale beleidsmaatregelen toevoegen. Welke vorm deze krijgen is van weinig belang, technisch komt het op hetzelfde neer. Deze bevoegdheid laat elke deelstaat toe een eigen beleid te ontwikkelen inzake wonen, ruimtelijke ordening, grond- en pandenbeleid, .... enz.

### **III. TOEPASSINGEN**

Voorbeelden van gewestelijke fiscale prikkels zouden kunnen zijn:

#### *- Renovatie en verbouwing woning*

Het verbouwen van een gebouw geeft aanleiding tot een herschatting van het kadastrale inkomen. Voorgesteld kan worden om bij renovatie van een woning, met het oog op bijvoorbeeld te komen tot rationeel energieverbruik, de inwerkingtreding van het nieuwe verhoogde kadastrale inkomen met vijf aanslagjaren uit te stellen. In die periode blijft de onroerende voorheffing berekend op basis van het vorige, lagere kadastraal inkomen. Dit als alternatief voor een vermindering of vrijstelling van de onroerende voorheffing wegens energiezuinig bouwen. De belastingplichtige krijgt een financiële ondersteuning na de

uitvoering van renovatiewerken en voor de overheid veroorzaakt dit geen minderontvangst, enkel een uitstel van een potentiële meeropbrengst.

*- Omvorming leegstaand winkelpand tot een woning*

Leegstaande winkels zijn vaak storend in het straatbeeld van vele steden en gemeenten. Wanneer een eigenaar zijn leegstaand winkelpand omvormt tot een woning, zou hij een volledige vrijstelling van onroerende voorheffing voor bijvoorbeeld drie aanslagjaren verkrijgen. Zo wordt de financiële kost van de bestemmingswijziging van winkel naar woning voor de belastingplichtige fiscaal ondersteund en de overheid ziet zijn tijdelijk financiële verlies ruimschoots gecompenseerd door de heropleving van bepaalde buurten.

*- Beëindiging leegstand*

Leegstaande panden leiden tot verkrotting. Ook dit is een storend element in het straatbeeld en zou beperkt kunnen worden, niet door een heffing op leegstand, maar omgekeerd via een fiscale stimulus: vrijstelling van het kadastrale inkomen tijdens bijvoorbeeld de eerste drie aanslagjaren bij de beëindiging van de leegstand. Ook dit is een win-win situatie.

*- Bestemmingswijziging*

In de plaats van meerwaarden die ontstaan door een bestemmingswijziging van een perceel te belasten met de zogenaamde planbatenheffing, kan ervoor geopteerd worden het kadastraal inkomen op de woning die op het perceel gebouwd wordt na de bestemmingswijziging, gedurende bijvoorbeeld de eerste drie aanslagjaren vrij te stellen van personenbelasting. De eigenaar van het perceel wordt op die manier aangemoedigd er iets mee te doen, wat de overheid op termijn ook ten goede komt.

- ...

#### **IV. DOORWERKING NAAR DE FINANCIERINGSWET**

De specifieke aftrekken en vrijstellingen die hierboven worden uiteen gezet, kennen een budgettaire kost die zeer eenvoudig en zeer eenduidig kan worden vastgesteld, en die ten laste kan komen van de gewestelijke budgetten.

In een terugvalpositie kan men overwegen om deze aanpassingsmogelijkheden te kaderen binnen de bestaande mogelijkheid om in te grijpen op de personenbelastingopbrengst (thans enkel door kortingen en verminderingen) voor een totaal van maximum 6,75 % ...

#### **CONCLUSIE**

Een eerste stap in een verdere regionalisering van de personenbelasting is bij voorkeur het werkbaarder maken van de bestaande gewestbevoegdheden in de personenbelasting. Nadien kan de mogelijkheid bekeken worden om ook fiscale aftrekken en fiscale vrijstellingen ten opzichte van de belastbare basis wat betreft de onroerende inkomsten, voor domeinen die tot de gewestcompetenties behoren, te regionaliseren. Op die manier zou een eigen gewestelijke onroerend goed fiscaliteit kunnen ontwikkeld worden.

