



B-project:

Deel 4 : Resultaten van de simulaties op basis van 2 hervormingsscenario's

**Dr. C. Smolders
J. Eeckhout
J. Burssens**

Hogeschool Gent
Departement Handelswetenschappen en Bestuurskunde
Februari 2009

**Algemeen secretariaat – Steunpunt beleidsrelevant Onderzoek
Fiscaliteit & Begroting**
Voskenslaan 270 – 9000 Gent – België
Tel: 0032 (0)9 248 88 35 – E-mail: vanessa.bombecck@hogent.be
www.steunpuntfb.be



SBOV Fiscaliteit en Begroting

B-project

Deel 4 : Resultaten van de simulaties op basis van 2
hervormingsscenario's

Dr. C. Smolders

J. Eeckhout

J. Burssens

Hogeschool Gent

Departement Handelswetenschappen en Bestuurskunde

Februari 2009

Inhoudsopgave

<i>INLEIDING</i>	4
<i>1. TOELICHTING VAN DE HERVORMINGS-SCENARIO'S</i>	5
- scenario 1: 2 tarieven & 2 abattement-stelsel.....	5
- scenario 2: 10%-stelsel met verhoogd abattement van 57.500 euro.....	18
<i>2. SIMULATIES: GEHANTEERDE DATA & METHODOLOGIE</i>	21
<i>3. RESULTATEN VAN DE SIMULATIES</i>	23
<i>4. SENSITIVITEITSTOETSEN</i>	33
<i>CONCLUSIE</i>	37

INLEIDING

Voorliggende paper vormt het vierde deelrapport van de studie gericht op de formulering van alternatieve grondslagen voor de toekenning van de registratierechten 'klein beschrijf'. In dit rapport worden 2 hervormingsscenario's toegelicht. Beide scenario's impliceren een afschaffing van het 'klein beschrijf' zoals het nu gehanteerd wordt. Begin 2009 werd een nieuwe hervorming van kracht, via de toekenning van het bij-abattement ingeval van de met een hypotheek gefinancierde aankoop van de enige en eerste woning of bouwgrond. Toch blijft het bekijken van extra hervormingsscenario's waarin afstand wordt gedaan van het K.I. als bepalend criterium voor het bekomen van een tariefkorting nuttig. Voorliggende scenario's vertrekken van deze voorwaarde.

Het rapport bevat 4 delen. In het eerste deel worden de scenario's gemotiveerd en toegelicht. In deel 2 wordt de methodologie uiteengezet op basis waarvan de scenario's zullen worden getoetst. Specifiek zal worden gebruik gemaakt van simulaties van de effecten van de beide scenario's op de te verwachten ontvangsten uit registratierechten in het Vlaams Gewest. De volgende sectie presenteert de resultaten voor het Vlaams Gewest, per provincie en per type van woning. Deel 4 behandelt de uitgevoerde sensitiviteitstoetsen.

1. TOELICHTING VAN DE HERVORMINGS-SCENARIO'S

Beide scenario's voorzien in een afschaffing van het klein beschrijf zoals het nu geïmplementeerd wordt. Scenario 1 betreft een belastingsysteem dat voorziet in 2 schijven en 2 abbattementen. Scenario 2 betreft een belasting à rato van 10% maar met toepassing van een sterk verhoogde voetvrijstelling.

In beide scenario's gelden volgende basisvoorwaarden om van de respectievelijke voetvrijstelling te kunnen genieten:

- de koper moet een natuurlijke persoon zijn;
- de woning zal de hoofdverblijfplaats worden van de koper (in principe binnen 2 jaar na datum van registratie van de aankoop; binnen 3 jaar indien het de aankoop betreft van een gebouw dat op het ogenblik van aankoop nog niet als woning aangewend kan worden);
- de aankoop betreft een geheelheid in volle eigendom;
- de aankoop betreft een tot bewoning aangewend of bestemd onroerend goed (bouwgrond kan van abbattement genieten; evenals een tot woning te verbouwen goed),
- het betreft een zuivere aankoop (betaling van de prijs in geld, dus bijv. geen ruil),
- men mag op de datum van de onderhandse aankoopovereenkomst, geen volle eigenaar zijn van een ander onroerend goed dat geheel of gedeeltelijk tot bewoning is bestemd, noch van een perceel bouwgrond gelegen in België;
- indien er meerdere kopers zijn, mogen deze kopers evenmin reeds gezamenlijk volle eigenaar zijn van de geheelheid van een ander onroerend goed, geheel of gedeeltelijk bestemd tot bewoning of van een perceel bouwgrond;
- het goed moet gelegen zijn in het Vlaamse Gewest

We lichten beide scenario's hierna verder in detail toe.

- scenario 1: 2 tarieven & 2 abbattementen-stelsel¹

In dit scenario worden 3 types van kopers onderscheiden: zij die geen abbattement genieten, zij die voldoen aan de voorwaarden voorzien voor het kunnen genieten van een standaard abbattement van 15 000 euro en zij die in aanmerking komen voor een uitgebreid abbattement. De kopers die geen abbattement genieten worden zonder uitzondering geacht belast te worden aan een tarief van 10% dat geldt op de volledige koopsom.

¹ De voorliggende scenario's houden geen rekening met de recente wetswijziging. Deze resulteerde voor een via een hypotheek gefinancierde aankoop van de eerste en enige woning in een bij-abbattement van 10 000 euro bij toepassing van het tarief van 10 %. Ingeval de koper in aanmerking kwam voor een klein beschrijf bedraagt het bij-abbattement verhoogt van 15 000 euro naar 35 000 euro. Deze nieuwe voordelen zijn van toepassing voor alle overeenkomsten afgesloten sinds 1 januari 2009.

Het belastingstelsel voorziet ten aanzien van die kopers die in aanmerking komen van een voetvrijstelling in een integratie van de beide bestaande tarieven in 1 belasting. Meer specifiek behelst het voorstel 2 schijven die telkens voorzien worden van een onderscheiden marginaal tarief. Het hervormingsscenario voorziet in de ontwikkeling van 2 abbattementen. Het bestaande abbattement (in wat volgt wordt hiernaar verwezen als 'het standaardabattement') blijft behouden: op de eerste schijf van 0 tot 15 000 euro worden geen belastingen betaald ingeval voldaan is aan de voorwaarden genoteerd op de vorige pagina. Deze voetvrijstelling heeft daardoor nog steeds het karakter van een 'first home buyer reduction'. De tarieven worden berekend op de restprijs X, zijnde de verkoopprijs na aftrek van een voetvrijstelling van 15 000 euro. Het tarief van 5% geldt op dat stuk van de restprijs dat inferieur is aan een vastgesteld bedrag Y. Boven deze grens geldt het 10%-tarief. Schematisch voorgesteld:

1° schijf: [0-15 000 euro]: 0% of voetvrijstelling

2° schijf: $[0 \leq X \leq Y]$: 5%

3° schijf: $[X > Y]$: 10%

Met het oog op het creëren van een extra belastingkorting voor specifieke doelgroepen of gegeven specifieke beleidsdoelstellingen, wordt het geschetste schijvensysteem gecombineerd met een uitgebreid abbattement van 45 000 euro. Het is dit voordeel dat in combinatie met het nieuwe tariefensysteem het voordeel van het huidige klein beschrijf dient te vervangen. Kopers die hiervoor in aanmerking zouden kunnen komen zijn deze groepen waarvan uit andere studies blijkt dat zij momenteel erg moeilijk eigenaar kunnen worden van een eigen woning. Specifiek denken we aan kopers die het gezinshoofd zijn van een eenoudergezin, kopers die in aanmerking komen voor een sociale lening, etc. Verder zou dit uitgebreid abbattement ook kunnen toegekend worden aan kopers van woningen met specifieke karakteristieken, zoals bvb. woningen gebouwd voor 1945 of woningen nog niet voorzien van dubbel glas, etc. Het uitgebreid abbattement zou ook kunnen toegekend worden aan zones die gekenmerkt worden door een sterke aanwezigheid van woningen van lage kwaliteit (cfr. Deelrapport 3 b-project) of aan woningen met een laag E-peil.

Het effect van de hervorming is afhankelijk van volgende factoren: de verkoopprijs, de omvang van het standaard en het uitgebreid abbattement, de keuze van de bovengrens Y van de tweede schijf, het aantal verkopen per gemeente. Onderstaand voorbeeld illustreert de berekening van de belasting wanneer $Y=100\ 000$ euro en de koper in aanmerking komt voor een standaardabattement(kolom 2) of een verhoogd abbattement (kolom 3):

Tabel 1: berekening van hervormingsscenario 1

refnis	31003	
gemeente	BEERNEM	
jaar	2007	
type goed	woonhuizen	
aantal transacties	53	
randomprijs 1	150.000,00	150.000,00
maximaal standaardabattemnt	15.000,00	45.000,00
restprijs	135.000,00	105.000,00
Registratierechten op de eerste schijf van 100000 van de restprijs à 5 %	5.000,00	5.000,00
Registratierechten op de schijf van de restprijs boven 100000 à 10%	3.500,00	500,00
totale Registratierechten ingeval totale restprijs> 100000	8.500,00	5.500,00
Registratierechten na de hervorming tengevolge scenario 1	8.500,00	5.500,00
Registratierechten à rato van 10% voor de hervorming	13.500,00	13.500,00
voordeel tengevolge de hervorming in euro	5.000,00	8.000,00
% voordeel	0,03	0,0533
effectief tarief RR na de hervorming	5,67	3,67
effectief tarief RR voor de hervorming 10%	9,00	9,00
effectief tarief RR voor de hervorming 5%	4,50	4,50

Uitgangspunt in het voorbeeld betreft een verkoop van een woonhuis tegen een prijs van 150 000 euro. In kolom 2 wordt het effectief tarief berekend rekening houdend met een voetvrijstelling van 15 000 euro. In deze en latere berekeningen wordt geen rekening gehouden met het effect van de meeneembaarheid. Het effectief tarief wordt bekomen door de te betalen registratierechten na abattemnt te vergelijken met de verkoopprijs. In geval een koper in het huidige systeem een abattemnt geniet en belast wordt aan het 10% tarief, dan betaalt de koper nu 13 500 euro. In het hervormingsscenario dalen deze te betalen rechten tot 8500 euro wat dus correspondeert met een netto voordeel van 5000 euro. Uitgedrukt als een % van de verkoopprijs impliceert dit een winst van 3%. Het effectief tarief na de hervorming bedraagt bij deze verkoopprijs 5,67%. Voor de hervorming correspondeerde dit tarief ingeval van een 10%-beschrijf met 9% of ingeval van een bescheiden woning met 4.5%. In voorliggend geval betekent dit een duidelijke belastingverlaging voor de koper die vroeger niet in aanmerking kwam voor een klein beschrijf (-3,33%) én een belastingverhoging voor de vroegere genietters van een klein beschrijf (+ 1,17%).

In de laatste kolom wordt dezelfde analyse gedaan maar nu rekening houdend met een abattemnt van 45 000 euro. Het effectief tarief daalt bij eenzelfde verkoopprijs naar 3,67% wat een voordeel impliceert in vergelijking met de huidige situatie van een 10%-beschrijf van 5,33% en 0,83% voor een 5%-beschrijf.

Bovenstaand voorbeeld illustreert dat enkel in geval van een uitgebreid abattemnt alle huidige kopers voordelen doen. Hoe groot het voordeel is,

hangt af van de verkoopprijs en de keuze van de waarde van Y in schijf 2. Voor diverse verkoopprijzen in de range 100 000 euro à 200 000 euro werd het effect nagegaan van de toepassing van het standaard en het uitgebreid abatement en dit rekening houdende met de volgende Y-waarden: 100 000 euro, 75 000 euro en 50 000 euro. Figuren 1,2,3 geven een overzicht van de effectieve tarieven voor en na de hervorming ingeval de koper een standaard abatement van 15 000 euro geniet.

De grafieken illustreren dat het voorgestelde systeem een progressief karakter heeft; kopers van duurdere woningen kennen na de hervorming een hogere belastingvoet.

Figuur 1 geeft aan dat tot een verkoopsom van 115 000 euro de fiscale lasten voor niemand toenemen. Voor de vroegere 10%-kopers is de belastingvermindering tot een bedrag van 135 000 euro zeer groot; het tarief halveert of daalt met 40%. Voor grotere bedragen vermindert de belastingverlaging tengevolge de hervorming voor vroegere 10%-kopers. Voor een verkoop a rato van 200 000 euro is de effectieve belastingvoet terug opgelopen tot 6,75%. De kopers die voordien een bescheiden woning kochten worden vanaf een bedrag van 115 000 euro geconfronteerd met een graduele stijging van de fiscale druk. Ingeval van een aankoop van een woning met een waarde van 200 000 euro stijgt de effectieve belastingvoet van 4,63% naar 6,75%.

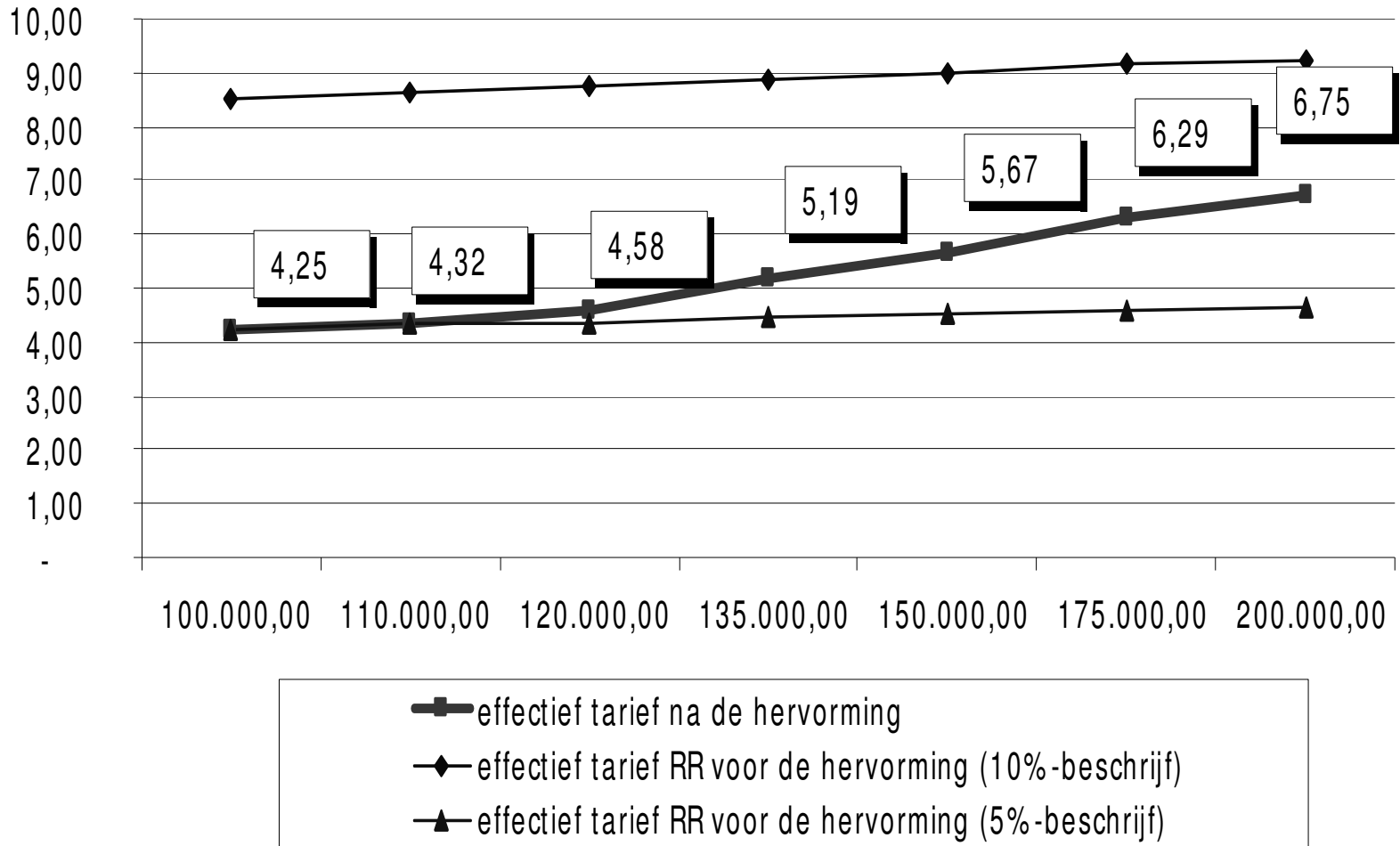
Indien de grens van de 2° schijf(= de Y-waarde) verder verlaagd wordt naar resp. 75 000 euro en 50 000 euro (zie grafieken 2 en 3), dan is de hervorming voor alle onderzochte verkoopprijzen nadelig voor de huidige klein-beschrijf kopers. Ook de voordelen voor de huidige 10%-kopers nemen dan gradueel af.

Indien men wil vermijden dat de huidige kopers van bescheiden woningen in de toekomst blootgesteld worden aan een hogere fiscale druk dan moet de Y-waarde van de 2° schijf voldoende hoog zijn. Anderzijds heeft een hogere Y-waarde secundair voor gevolg dat de voordelen van de hervorming verhoudingsgewijze nog sterker bij de huidige 10%-kopers terecht komen wat vermoedelijk niet de intentie van de hervorming is.

Het werken met een verhoogd abatement voor doelgroepen kan dit probleem oplossen. Grafieken 4,5 en 6 geven de effectieve belastingvoet weer indien het abatement wordt opgedreven tot 45 000 euro en Y resp.= 100 000, 75 000 en 50 000 euro.

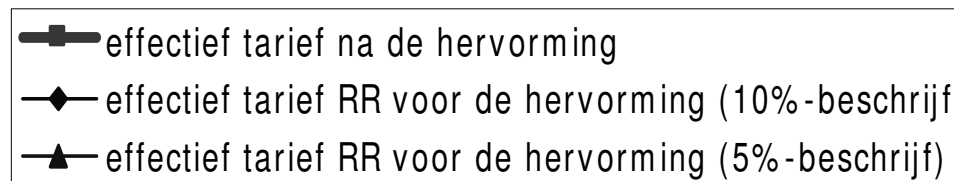
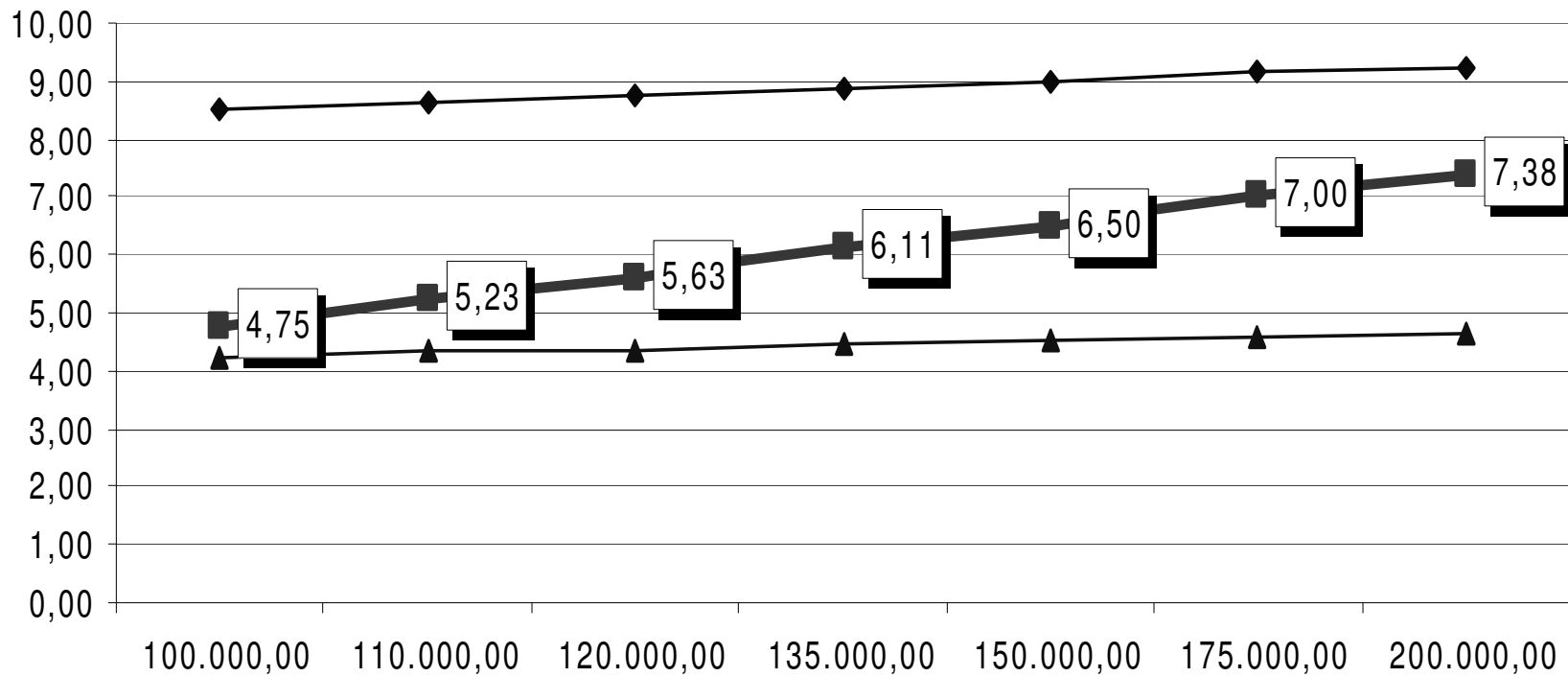
Figuur 1 : effectief tarief 1

effectief tarief; abattement= 15000 euro; bovengrens schijf
2= 100 000 euro

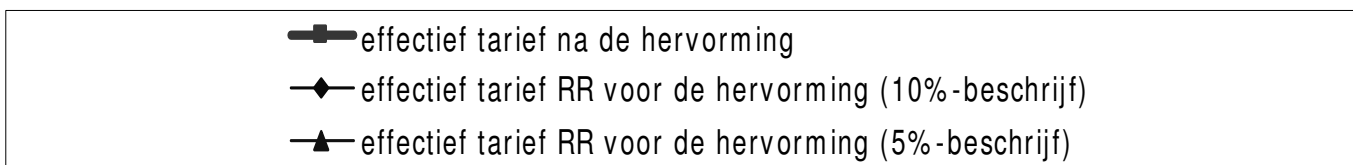
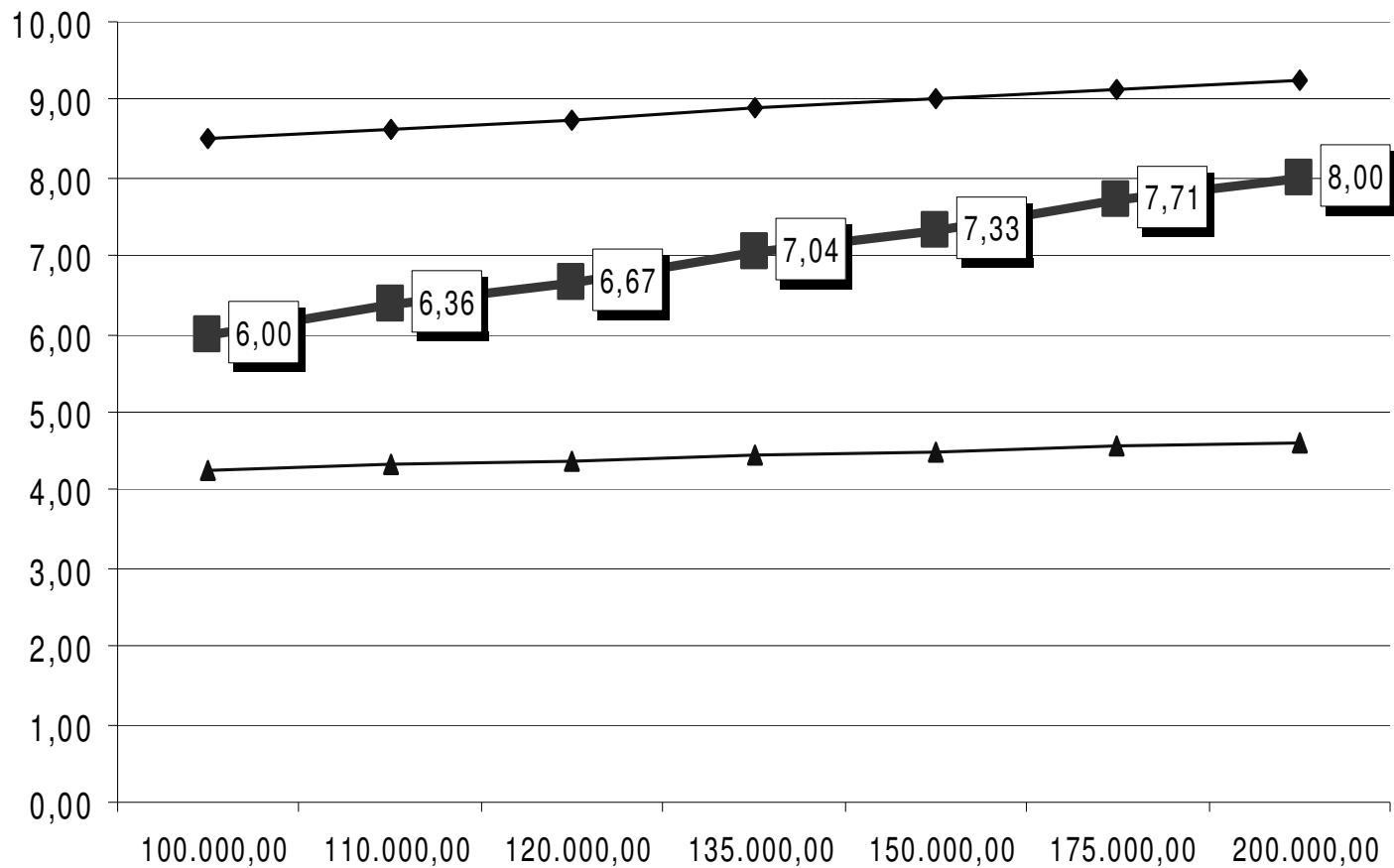


Figuur 2: effectief tarief 2

effectief tarief; abattement=15 000 euro; bovengrens schijf 2=75 000 euro



**effectief tarief; abattement= 15000 euro; bovengrens schijf
2= 50 000 euro**



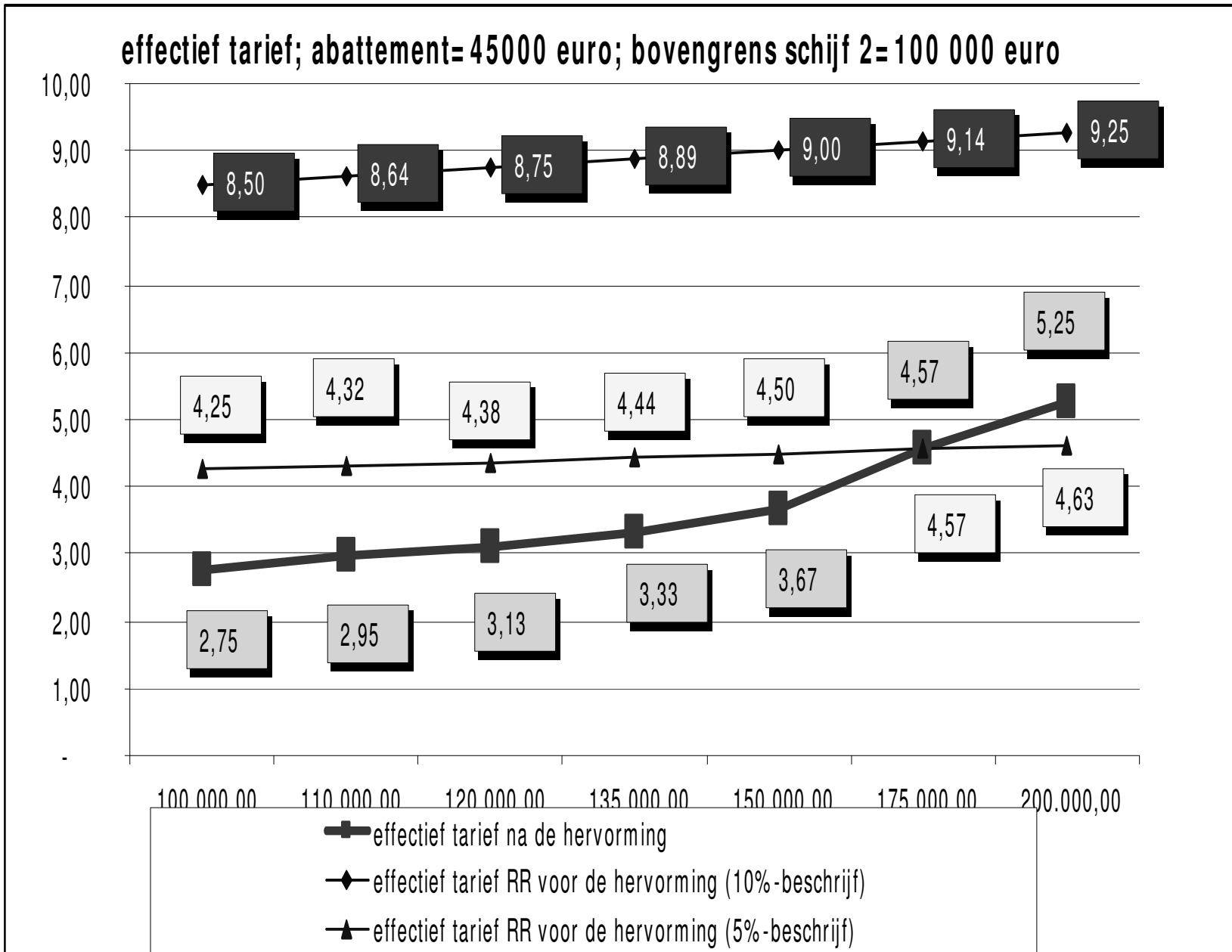
Figuur 3 : effectief tarief 3

Bij een voetvrijstelling van 45 000 euro en een Y-waarde van 100 000 euro (figuur 4) is de hervorming gunstig voor alle kopers tot en met een verkoopwaarde van 175 000 euro. In deze constellatie doen de huidige klein beschrijf-kopers een voordeel van 1,5 à 1,25 % ingeval ze een woning kopen die 100 000 à 120 000 euro waard is. Voor de huidige 10%-kopers varieert het voordeel bij dezelfde verkoopprijzen van 5.75% tot 5.62 %. In dit scenario zijn er dus veel meer klein beschrijfkopers bij de winnaars, maar het voordeel is opnieuw stukken groter bij de overige kopers. Voor een woning met een waarde van 200 000 euro komt de effectieve druk na de hervorming op 5,25%, wat nog steeds een voordeel van 4% voor de 10%-kopers van nu impliceert. Anderzijds is de fiscale druk verbonden aan een woning tot en met een verkoopprijs van 175 000 euro inferieur aan 5% wat toch een aanvaardbaar niveau is.

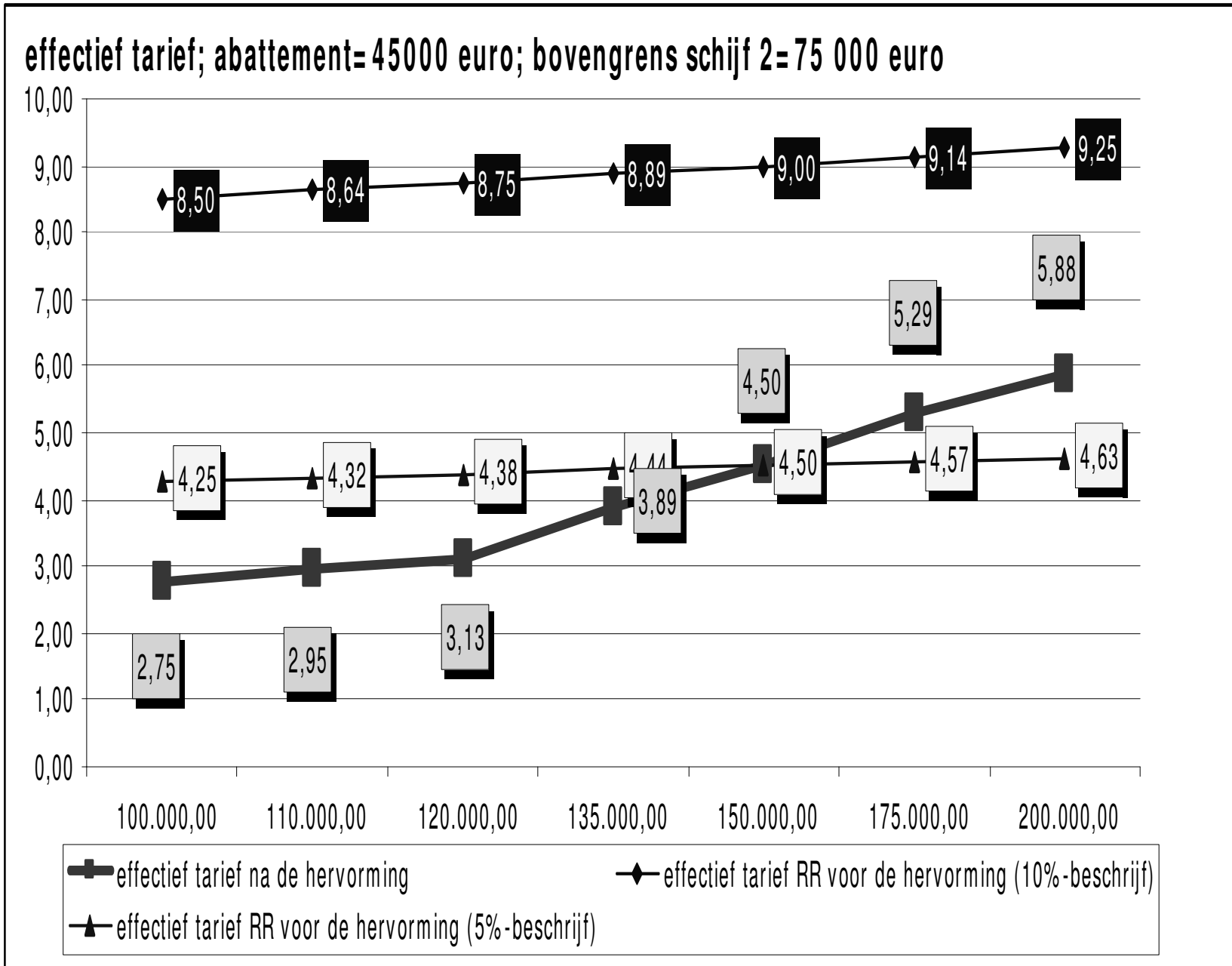
Wanneer de Y-waarde gereduceerd wordt, dan daalt ook de verkoopprijs waarvoor geldt dat de koper indifferent is tussen het huidige systeem en de voorgestelde hervorming. Bij een Y-waarde van 100 000 euro lag dit kantelpunt op 175 000 euro; bij een Y-waarde van 50 000 euro is dit punt opgeschoven naar ca.130 000 euro.

Een voorstel dat de voordelen vrij evenwichtig verdeelt betreft $Y=70\ 000$ euro voorzien van een uitgebreid abbatement van 45 000 euro (cfr. figuren 8 en 9 aansluitend bij sectie 5). In dit scenario doen de huidige klein beschrijf kopers een voordeel aan de hervorming ingeval de verkoopprijs kleiner of gelijk is aan 150 000 euro. Bij een verkoopprijs van 100 000 euro en een abbatement van 45 000 euro doet de huidige 5%-koper een voordeel van 1,5 % versus 5,75% ingeval het een 10%-koper betreft. Over de bestudeerde range van prijzen (100 000 tem 200 000 euro) varieert het effectief tarief tussen 2,75% en 6%. Indien een koper enkel recht heeft op een beperkte voetvrijstelling, dan doet hij eveneens een voordeel aan de voorgestelde hervorming indien hij voordien ook aan een 10%-tarief onderhevig was. Over de bestudeerde range daalt het effectief tarief van 8,5 à 9,25% naar 5 à 7,5%.

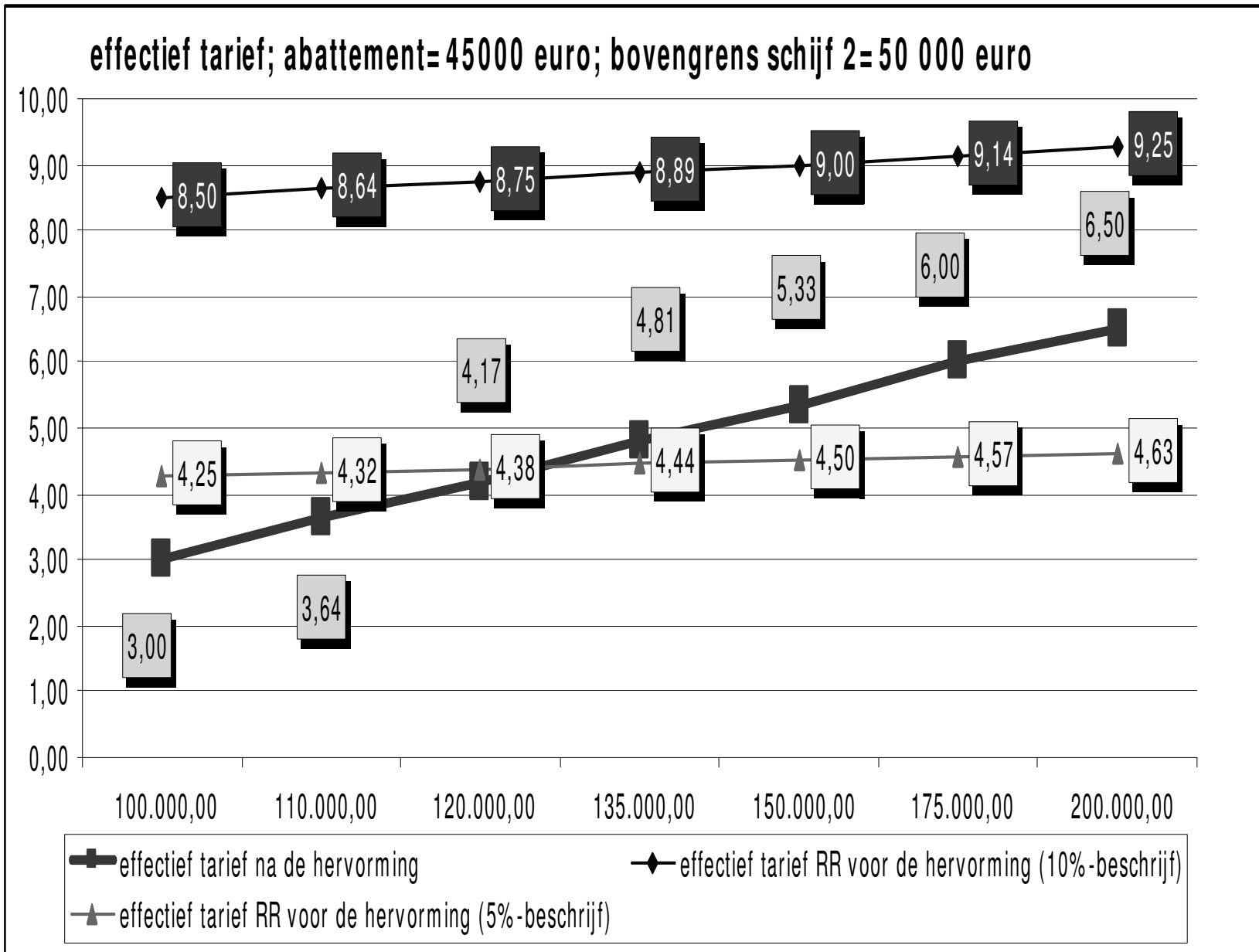
Figuur 4 : effectief tarief 4



Figuur 5 : effectief tarief 5



Figuur 6 : effectief tarief 6



De voordelen van voorliggend voorstel zijn:

- het KI wordt overbodig als onderscheidend criterium
- de bestaande tarieven blijven behouden, wat de hervorming makkelijker communiceerbaar maakt
- de hervorming neemt wel de progressiviteit mee die nu via het KI (zij het op onvolkomen wijze) is ingebouwd
- het voorstel is transparant en administratief haalbaar
- we voorzien geen opwaartse prijseffecten indien het recht op een verhoogde voetvrijstelling gekoppeld is aan een kenmerk van de koper
- het voorstel heeft een effect op alle kopers die een abbattement genieten, wat verantwoordbaar is, gegeven de evolutie van de prijzen van de woningen tijdens het laatste decennium en gegeven het feit dat de prijzen van bescheiden woningen en andere woningen volgens alle experts die we daarover raadpleegden in vele gevallen convergeren
- de ingebouwde grenzen (= Y-waarde) kunnen aangepast worden aan de marktevolutie; dat maakt deze regeling een stuk flexibeler dan de bestaande klein beschrijf regeling
- er rest nog slechts 1 set van voorwaarden : nl. deze die momenteel gelden om te voldoen aan het abbattement aangevuld met de vereisten om in aanmerking te komen voor het uitgebreide abbattement. Dat maakt het voor de registratiekantoren een stuk eenvoudiger.

De nadelen :

- voor verkopen tegen een verkoopprijs net boven de Y-waarde, is er een verhoogd risico op prijsbewimpeling; dit probleem is in het algemeen moeilijk te vermijden, maar kan mits waakzaamheid voor deze randgevallen via controleschattingen aangepakt worden

- scenario 2: 10% -stelsel met verhoogd abbattement van 57.500 euro

In dit scenario wordt enkel het bestaande tarief van 10% behouden (er geldt dus slechts 1 tarief meer, het 5%-tarief wordt afgeschaft), maar wel met toepassing van een sterk verhoogd standaardabbattement van 57 500 euro (in de plaats van het huidige abbattement van 15 000 euro).

Deze verhoogde voetvrijstelling geldt voor alle first home buyers. Het effect van deze hervorming is enkel afhankelijk van de verkoopprijs, het aantal verkopen en de omvang van het bovenvermeld abbattement.

Tabel 2: berekening van hervormingsscenario 2

refnis	31003
gemeente	BEERNEM
jaar	2007
type goed	woonhuizen
aantal transacties	53
randomprijs 1	150.000,00
maximaal standaardabbattement	57.500,00
restprijs	92.500,00
Registratierechten op de restprijs à 10 %	9.250,00
Registratierechten na de hervorming tengevolge scenario 2	9.250,00
Registratierechten à rato van 10% voor de hervorming	13.500,00
voordeel tengevolge de hervorming in euro	4.250,00
% voordeel	0,03
effectief tarief RR na de hervorming	6,17
effectief tarief RR voor de hervorming 10%	9,00
effectief tarief RR voor de hervorming 5%	4,50

Uitgangspunt betreft opnieuw een verkoop van een woonhuis tegen een verkoopprijs van 150 000 euro. Na toepassing van hervormingsscenario 2 betaalt de koper in totaal 9250 euro aan registratierechten of dus 4250 euro minder dan vandaag het geval is wanneer hij gehouden is tot het 10%-tarief. Het effectief tarief na de hervorming bedraagt 6,17%. Voor de hervorming correspondeerde dit tarief ingeval van een 10%-beschrijf met 9% of ingeval van een bescheiden woning met 4.5%. In voorliggend geval betekent dit een duidelijke belastingverlaging voor de koper die vroeger niet in aanmerking kwam voor een klein beschrijf (-2,83%) én een belastingverhoging voor de vroegere genietters van een klein beschrijf (+ 1,67%).

Voor de huidige kopers van een bescheiden woning met een verkoopprijs van tot en met 100 000 euro (cfr. Y-waarde scenario 1) is dit scenario voordeliger dan het huidige klein beschrijf-stelsel met toepassing van een basisabbattement van 15.000 euro. Voor hogere verkoopprijzen geldt dat deze hervorming een fiscale verhoging betekent voor de huidige 5%-kopers. De huidige 10%-kopers genieten een voordeel dat varieert tussen 2,12% en 4,25% (zie figuur 7).

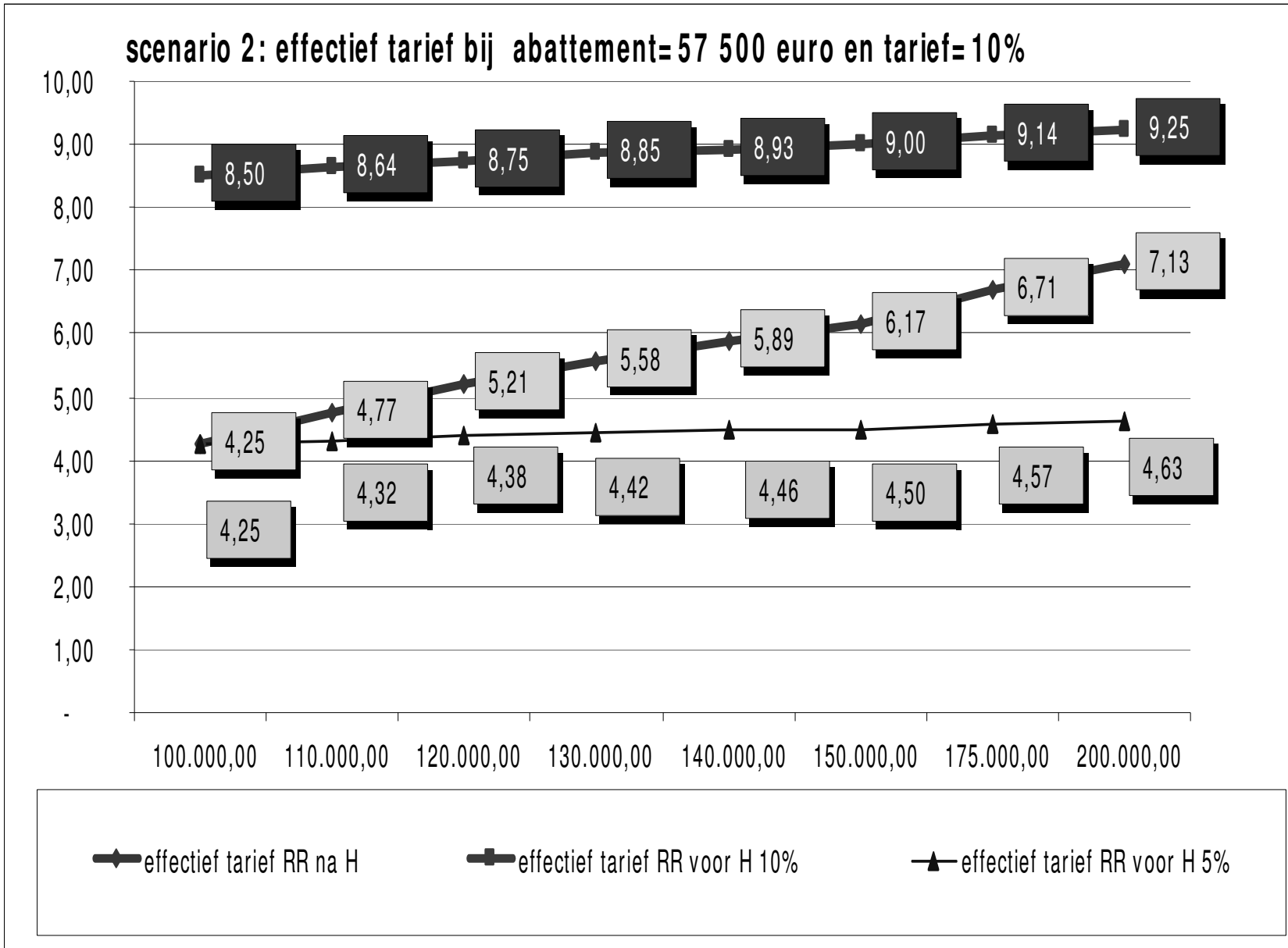
Voordelen van voorliggend voorstel zijn:

- het KI wordt overbodig als onderscheidend criterium
- het voorstel is transparant, makkelijk te communiceren aan de bevolking en administratief haalbaar
- het voorstel heeft een effect op alle kopers die een abattemment genieten, wat verantwoordbaar is, gegeven de evolutie van de prijzen van de woningen tijdens het laatste decennium en gegeven het feit dat de prijzen van bescheiden woningen en andere woningen volgens alle experts die we daarover raadpleegden in vele gevallen convergeren
- er rest nog slechts 1 set van voorwaarden : nl. deze die momenteel gelden om te voldoen aan het abattemment, dat maakt het voor de registratiekantoren een stuk eenvoudiger
- bij een verkoopprijs van minder dan 100.000 euro zou de heffing met toepassing van het bovenvermeld abattemment voordeliger zijn dan bij toepassing van de progressieve tarieven

Nadelen :

- voor de zeer goedkope woningen is er een verhoogd risico op prijsbewimpeling; daarvoor zou 57 500 euro immers een vaak bedongen prijs kunnen worden; dit probleem is in het algemeen moeilijk te vermijden, maar kan mits waakzaamheid voor deze gevallen via controleschattingen aangepakt worden
- Voor verkoopprijzen boven de grens van 100 000 euro valt dit scenario ongunstiger uit dan de huidige situatie.

Figuur 7 : effectief tarief 7



2. SIMULATIES: GEHANTEERDE DATA & METHODOLOGIE

Om de effecten van de voorgestelde hervormingen te berekenen worden de verkoopprijzen gehanteerd die verzameld worden door het NIS voor 2007. Het vertrekpunt zijn het 25^{ste}, het 50^{ste} en het 75^{ste} percentiel van de verdeling van de prijzen per gemeente en dit voor volgende categorieën van woningen:

- gewone woonhuizen
- appartementen
- villa's, bungalows

Voor elke gemeente worden per woningcategorie waarvoor minimum 10 verkopen genoteerd werden in 2007, ad random 10 verkoopprijzen gesimuleerd in de range (Q25-Q75) (zie tabel 3).

Tabel 3 : voorbeeld van de range van prijzen voor woonhuizen in Beernem en de gesimuleerde woningprijzen

refnis	31003
gemeente	BEERNEM
jaar	2007
type goed	2
aantal transacties	53
Q25 prijs(€)	121.800,00
Q50 prijs(€)	171.000,00
Q75 prijs(€)	200.000,00
randomprijs 1	132.631,00
randomprijs 2	130.037,66
randomprijs 3	148.725,10
randomprijs 4	161.227,82
randomprijs 5	158.725,33
randomprijs 6	142.522,17
randomprijs 7	137.086,30
randomprijs 8	147.218,54
randomprijs 9	127.746,22
randomprijs 10	164.577,86

Initieel werden zo 9240 verkoopprijzen gesimuleerd. Door de ingebouwde drempel van min. 10 verkoopprijzen, blijven in totaal 7710 gesimuleerde verkopen over. De berekeningen zijn bijgevolg uitgevoerd op een aantal verkopen dat overeenstemt met 11 % van het totaal aantal verkopen voor deze 3 types van woningen (n= 70 037).

Onderstaande tabellen 4,5 en 6 geven de verdeling van de verkopen over de types van woningen en over de provincies weer. Verder geven ze ook een zicht op de gemeenten die, wegens de gestelde datarestricties, niet in de studie werden opgenomen.

Tabel 4: totaal aantal verkopen in 2007 voor deze 3 categorieën

totaal aantal verkopen				
Provincie	appartementen	villa's	gewone woonhuizen	totaal
Limburg	2.556,00	1.655,00	3.409,00	7.620,00
Vlaams-Brabant	2.441,00	2.410,00	5.953,00	10.804,00
Antwerpen	7.630,00	2.742,00	9.868,00	20.240,00
Oost-Vlaanderen	3.519,00	2.117,00	10.131,00	15.767,00
West-Vlaanderen	7.478,00	7.812,00	1.971,00	17.261,00
Totaal	23.624,00	15.081,00	31.332,00	70.037,00
%	33,73%	21,53%	44,74%	100,00%

Tabel 5: effectief gehanteerde aantal verkoopprijzen per provincie en per type woning

effectief gebruikte prijzen				
Provincie	appartementen	villa's	gewone woonhuizen	totaal
Limburg	380,00	420,00	430,00	1.230,00
Vlaams-Brabant	410,00	600,00	650,00	1.660,00
Antwerpen	630,00	640,00	690,00	1.960,00
Oost-Vlaanderen	430,00	600,00	640,00	1.670,00
West-Vlaanderen	440,00	530,00	640,00	1.610,00
totaal	2.290,00	2.370,00	3.050,00	7.710,00
%	29,70%	30,74%	39,56%	100,00%

De registratierechten bekomen voor de 10 gesimuleerde prijzen worden vervolgens gewogen in functie van het aantal effectieve verkopen in de gemeente. Op deze wijze bekomen we de te verwachten registratierechten per gemeente, per provincie en voor het Vlaamse Gewest per type woning in 2008.

We berekenen wat het budgettaire resultaat zou zijn uitgaande van een status quo in de prijzen van 2007 en controleren hoe de fiscale druk (excl. het voordeel van de meeneembaarheid) evolueert voor verschillende verkoopprijzen. De verkoopprijzen van 2007 geven pas gemiddeld 6 maanden later aanleiding tot effectieve inningen van de registratierechten. De resultaten geven enkel directe effecten weer. Tweede ronde effecten ten gevolge de stimulering van de woningmarkt kunnen moeilijk voorspeld worden.

Tabel 6 : overzicht van de niet opgenomen gemeenten per type woning en per provincie

Provincie	Appartementen	Villa's	Gewone woonhuizen
Limburg	Nieuwerkerke, Kinrooi, Herstappe, Heers, Voeren, Wellen	Herstappe, Heers	Herstappe
Vlaams-Brabant	Glabbeek, Linter, Kortenaeken, Huldenberg, Geetbets, Bertem, Bekkevoort, Drogenbos, Roosdaal, Pepingen, Herne, Galmaarden, Bever, Gooik, Hoeilaart, Kapelle-Op-Den-Bos, Steenokkerzeel, Ternat, Lennik, Boortmeerbeek, Boutersem, Hoegaarden, Zoutleeuw, Tremelo, Tielt-Winge	Bever, Kapelle-op-den-bos, Drogenbos, Hoegaarden, Glabbeek	
Antwerpen	Malle, Baarle-Hertog, Herenthout, Herselt, Olen, Vorselaar, Laakdal	Hemiksem, Mortsel, Niel, Schelle, Zwijndrecht, Baarle-Hertog	Zandhoven
Oost-Vlaanderen	Sint-Lievens Houtem, Waasmunster, Assenede, Kaprijke, Sint-Laureins, Gavere, Lovendegem, Melle, Moerbeke, Nevele, Oosterzele, Sint-Martens Latem, Waarschoot, Zomergem, Kruishoutem, Zingem, Kluisbergen, Wortegem-Petegem, Horebeke, Lierde, Maarkedal, Zwalm	Denderleeuw, Zelzate, Waarschoot, Wachtebeke, Horebeke	Horebeke
West-Vlaanderen	Beernem, Damme, Houthulst, Kortemark, Lo-Reninge, Mesen, Zonnebeke, Heuvelland, Vleteren, Lendeledede, Spiere - Helkijn, Oudenburg, Hooglede, Ledegem, Moorslede, Dentergem, Oostrozebeke, Pittem, Ruislede, Alveringem	Zuienkerke, Lo-Reninge, Mesen, Zonnebeke, Heuvelland, Vleteren, Lendeledede, Spiere-Helkijn, Dentergem, Ardoie, Alveringem	

3. RESULTATEN VAN DE SIMULATIES

- scenario 1a : Y= 100 000 versus scenario 2: abattement= 57 500 euro

Om de effecten van de hervorming te kunnen inschatten worden aan de hand van de 7710 verkoopprijzen diverse berekeningen uitgevoerd:

- alle verkopen genieten in het hervormingsscenario een standaardabattement van 45 000 euro; Y-waarde = 100 000 euro
- alle verkopen genieten in het hervormingsscenario een standaardabattement van 15 000 euro; Y-waarde = 100 000 euro
- alle verkopen genieten een standaardabattement van 15 000 euro en worden belast aan 10%
- alle verkopen genieten een standaardabattement van 15 000 euro en worden belast aan 5%
- alle verkopen worden belast aan 5% en aangenomen wordt dat geen enkele koper een abattement geniet

- alle verkopen worden belast aan 10% en aangenomen wordt dat geen enkele koper een abbattement geniet
- alle verkopen worden belast aan 10% en aangenomen wordt dat alle kopers een abbattement genieten van 57 500 euro

Beide scenario's worden afgetoetst tegenover een berekening van de opbrengsten voor de registratierechten conform een belasting zoals die nu geheven wordt. De resultaten van de oefening zijn weergegeven op volgende pagina.

Tabel 7: resultaten van de simulaties; Y= 100 000 euro; 68% van de kopers geniet geen abattement

scenari o 1	AANTA L	%	%			TOTALE OPBRENGSTEN RR	TOEGEREKENDE OPBRENSTEN RR	
AANTAL VERKOPEN ZONDER ABATTEMENT	32264	68 %		A 10%	100 %	1.334.261.466,64	1.334.261.466,64	
							1.334.261.466,64	907.297.797,32
AANTAL VERKOPEN MET ABATTEMENT	39434	32 %						
AANTAL VERKOPEN MET STANDAARDABATTEMENT	36434		92,00 %			874.139.062,55	804.207.937,55	
AANTAL VERKOPEN MET UITGEBREID ABATTEMENT	3000		8,00%			684.906.015,59	54.792.481,25	
							859.000.418,79	274.880.134,01
totaal aantal verkopen	71698							1.182.177.931,33
scenari o 2	AANTA L	%	%			TOTALE OPBRENGSTEN RR	TOEGEREKENDE OPBRENSTEN RR	
AANTAL VERKOPEN ZONDER ABATTEMENT	32264	68 %		A 10%	100 %	1.334.261.466,64	1.334.261.466,64	
							1.334.261.466,64	907.297.797,32
AANTAL VERKOPEN MET ABATTEMENT 57500 EURO	39434	32 %		A 10%	100 %	924.711.962,86	924.711.962,86	295.907.828,12
totaal aantal verkopen	71698							1.203.205.625,43
vergelijking met huidige situatie								

AANTAL VERKOPEN ZONDER ABATTEMENT	32264	68 %	A 5%	25%	667.130.733,40	166.782.683,35	
			A				
			10%	75%	1.334.261.466,64	1.000.696.099,98	
						1.167.478.783,33	793.885.572,66
AANTAL VERKOPEN MET ABATTEMENT van 15000 EURO	39434	32 %	A 5%	44%	613.714.371,03	270.034.323,25	
			A				
			10%	56%	1.227.435.966,77	687.364.141,39	
						957.398.464,64	306.367.508,69
totaal aantal verkopen	71698						1.100.253.081,35

Tabel 8: resultaten van de simulaties; Y= 100 000 euro, alle kopers genieten een abattemment

scenario Y= 100 000 en geen kopers zonder abattemment; 8% van de TOTALE MASSA aan kopers geniet uitgebreid abattemment

scenario o 1	AANTAL	%	%		TOTALE OPBRENGSTEN RR	TOEGEREKENDE OPBRENGSTEN RR
AANTAL VERKOPEN MET ABATTEMENT	71698		100 %			
AANTAL VERKOPEN MET STANDAARDABATTEMENT	65962,1 6		92,00 %		874.139.062,55	804.207.937,55
AANTAL VERKOPEN MET UITGEBREID ABATTEMENT	5735,84		8,00%		684.139.062,55	54.731.125,00
						858.939.062,55
						858.939.062,55
totaal aantal verkopen	71698					858.939.062,55
scenario o 2	AANTAL	%	%		TOTALE OPBRENGSTEN RR	TOEGEREKENDE OPBRENGSTEN RR
AANTAL VERKOPEN ZONDER ABATTEMENT	32264	68%		A 10%	100 %	1.334.261.466,64
						1.334.261.466,64
						907.297.797,32
AANTAL VERKOPEN MET ABATTEMENT 57500 EURO	39434	32%		A 10%	100 %	924.711.962,86
						924.711.962,86
						295.907.828,12
totaal aantal verkopen	71698					1.203.205.625,43
vergelijking met huidige situatie						
AANTAL VERKOPEN ZONDER ABATTEMENT	32264	68%		A 5% A 10%	25% 75%	667.130.733,40
						166.782.683,35
						1.000.696.099,98
						1.167.478.783,33
						793.885.572,66
AANTAL VERKOPEN MET ABATTEMENT van 15000 EURO	39434	32%		A 5%	44%	

			613.714.371,03	270.034.323,25
	A			
	10%	56%	1.227.435.966,77	687.364.141,39
				957.398.464,64
				306.367.508,69
<hr/>				
totaal aantal verkopen			71698	1.100.253.081,35

De bovenstaande resultaten in tabel 7 zijn het gevolg van een reeks van assumpties inzake de verdeling van kopers die het abattement genieten en anderen. Voor alle scenario's wordt hier uitgegaan van de veronderstelling dat 68% van de kopers niet in aanmerking komen voor het abattement. Deze kopers betalen 10% registratierechten op de totale verkoopprijs. De resterende 32% geniet een standaard of uitgebreide voetvrijstelling en valt onder het schijvensysteem in scenario 1.

In bovenstaande tabel wordt er verder vanuit gegaan dat van alle genietters van abattements, slechts 3000 kopers een verruimd abattement genieten. Dit aantal is een schatting van het aantal personen waar op jaarbasis een sociale lening wordt aan toegekend. In relatieve termen betreft dit 8 % van de genietters van een abattement. De kolom 'totale opbrengsten RR' geeft de totale ontvangsten van de registratierechten indien alle verkopen onder dit scenario vallen. De kolom 'toegerekende opbrengsten RR' is het resultaat van de weging van deze registratierechten.

Wat opvalt is dat beide scenario's resulteren in een toename van de registratierechten. Uitgaande van de huidige wetgeving resulteren de gehanteerde randomprijzen in een opbrengst van 1,1 miljard euro. Scenario 1 levert 1,182 miljard euro op versus scenario 2 dat 1,203 miljard euro aan gewestelijke inkomsten genereert. Deze toename van de ontvangsten is te wijten aan het afschaffen van het 5% tarief in beide scenario's en het op een meer algemene schaal toepassen van het 10% tarief. In deze berekening wordt immers uitgegaan van de assumptie dat 68% van de verkopen geen abattement geniet. Deze worden in dit scenario zonder uitzondering aan 10% belast, terwijl voordien nog een kwart van de verkopers een taxatie van 5% genoten.

Alternatief zou kunnen overwogen worden om de voetvrijstelling van toepassing te laten zijn op alle verkopen (cfr tabel 8). In een scenario waarbij dan 92% van de kopers een abattement genieten van 15 000 euro en de resterende 8% in aanmerking komen voor de 3-voudige voetvrijstelling, dalen de te verwachten ontvangsten tot 858 939 063 euro. In dit geval dalen ze onder de te verwachten registratierechten zoals berekend voor deze set van prijzen tegen de momenteel geldende voorwaarden (= 1 100 253 081 euro).

- scenario 1b :Y= 70 000 versus scenario 2:abattement= 57 500 euro

In een alternatief scenario gaan we uit van een Y-waarde van 70 000 euro. Dit voorstel heeft het voordeel de baten van de hervorming nog evenwichtiger te verdelen dan het geval was bij voorgaande berekening (Y=100 000 euro). Voor verkoopprijzen tussen 120 000 euro en 175 000 euro is het effectieve tarief gunstiger dan in het hiervoor afgetoetste scenario (cfr. figuur 8 en 9).

Voor de berekening van de te verwachten verschuivingen in de registratierechten, gaan we uit van dezelfde uitgangspunten als voordien inzake de verdeling van de abattements en het aantal verkopen dat in

aanmerking komt voor een beperkt abattement van 15000 euro en resp. 45 000 euro.

Zoals tabel 9 illustreert nemen de ontvangsten in dit scenario nog toe, tot 1 215 321 240 euro. Dit volgt logischerwijze uit de vergroting van de massa die belast wordt aan 10%.

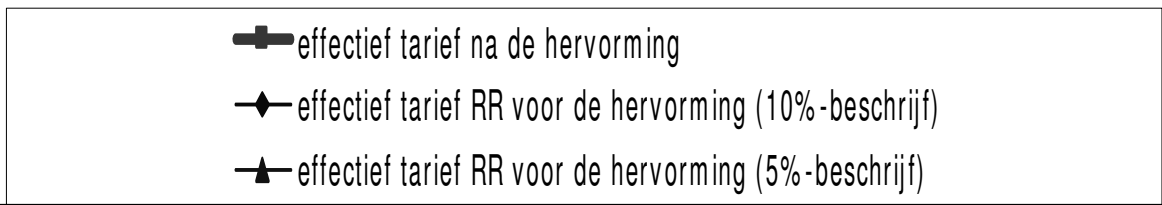
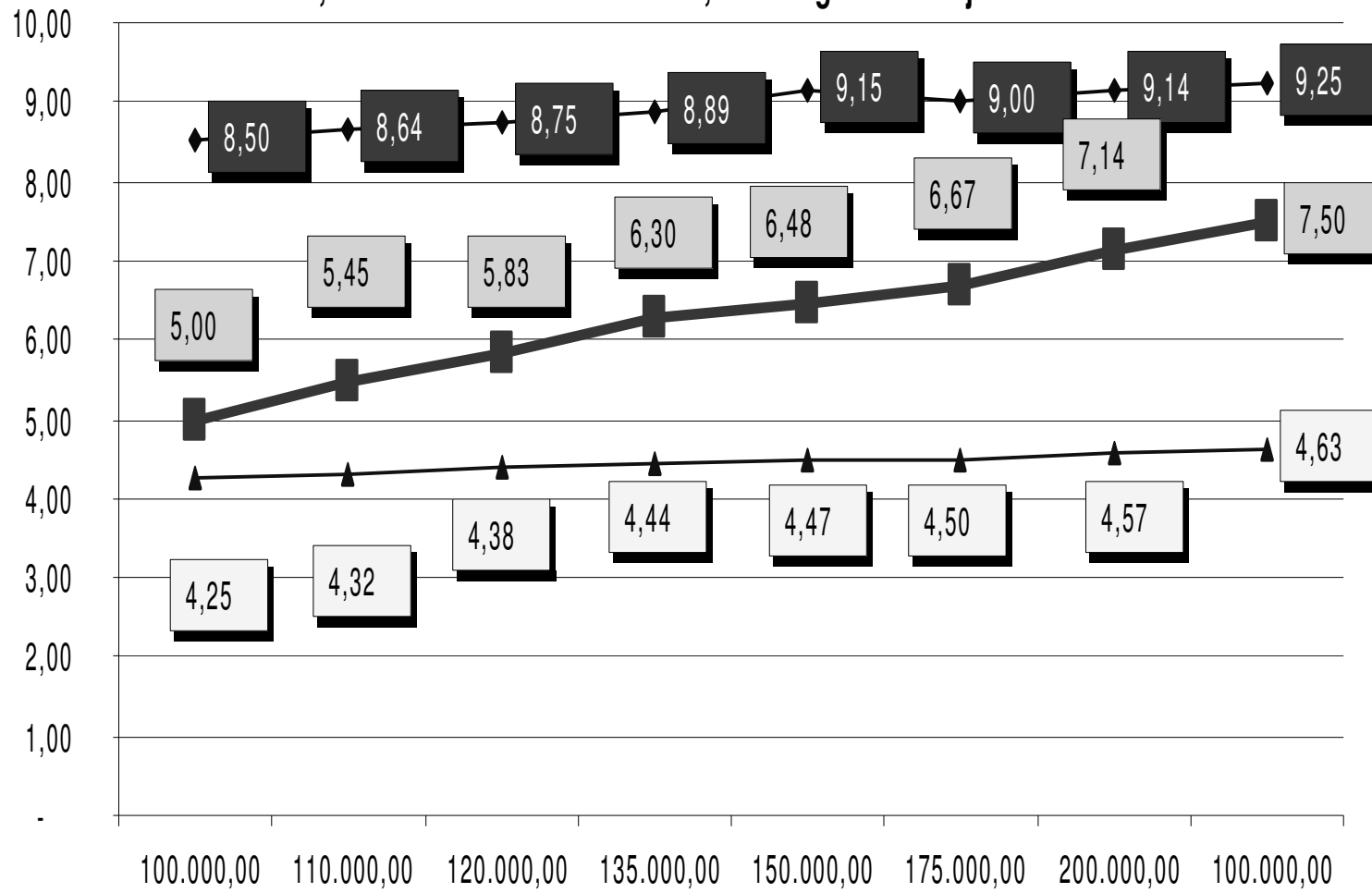
In het alternatief dat voorziet in een algemene invoering van een voetvrijstelling verschuiven de te verwachten inkomsten naar 962 573 259 euro (zie tabel 10). Een dergelijke operatie zou dus een extra-budgettaire inspanning vertegenwoordigen in vergelijking met een situatie gekenmerkt door behoud van de huidige fiscaliteit.

De verwachte ontvangsten variëren in dit voorstel met het % abattementen dat toegekend wordt en, binnen de groep van abattementen, met het type van abattement. In figuur 10 is het resultaat van het laten variëren van deze parameters grafisch weergegeven. De grafiek is ingedeeld in compartimenten; een zone tussen de verticale grijze lijnen correspondeert met een in het blauwe vakje bovenaan genoteerd % van toegekende abattementen. Het eerste compartiment correspondeert bvb. met de case waarin 99% van alle kopers een abattement genieten. Voor elk compartiment worden de te verwachten ontvangsten weergegeven, voor afnemende % van uitgebreide abattementen (=X-as). De donkerblauwe horizontale lijn geeft het niveau weer van de ontvangsten weer die men met de gehanteerde verkoopprijzen zou mogen verwachten bij de huidige wetgeving.

De figuur illustreert dat ingeval van $Y=100\ 000$ euro en 3 groepen van kopers (abattement= 0,15 000 of 45 000 euro) de te verwachten ontvangsten van het voorgestelde scenario inferieur zijn aan de ontvangsten bij status quo van de fiscale wetgeving indien 60% of meer van de kopers van een abattement zou kunnen genieten. De ontvangsten blijven in dit scenario op niveau vanaf de situatie waarin de helft van de kopers een abattement genieten ter waarde van 15 000 euro en niemand het uitgebreid abattement geniet. Wil de overheid toch een uitgebreid abattement mogelijk maken dan vergt een budgetneutrale operatie dat in totaal max. 40% van alle verkopen voor het abattement in aanmerking komen. Hiervan mag bovendien max. 60% een uitgebreid abattement genieten van 45 000 euro.

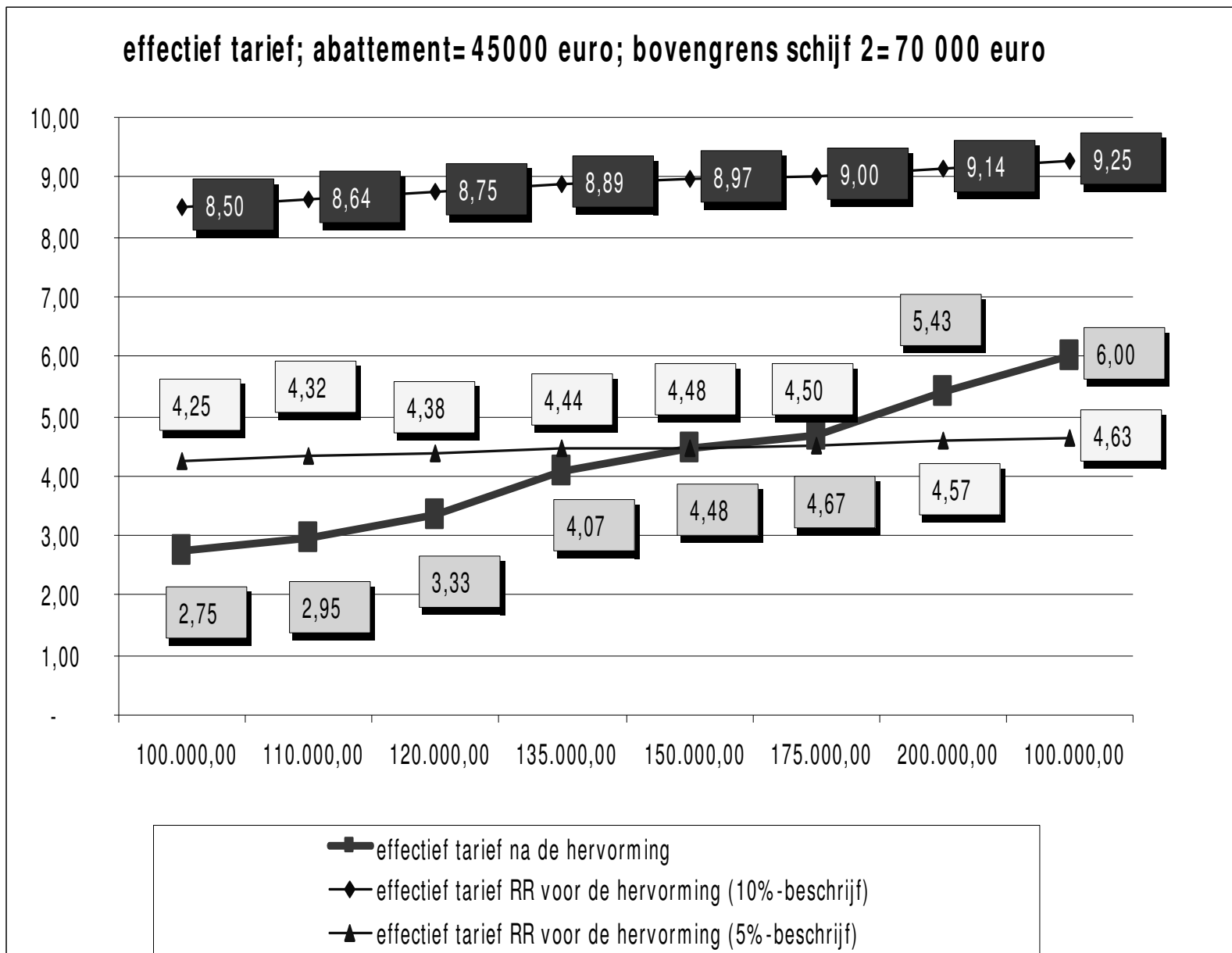
Indien de Y-waarde op 70 000 euro wordt gebracht dan heeft de overheid een grotere marge om abattementen toe te staan; in dit geval kan tot max. de helft van alle verkopen een abattement genieten; van deze abattementen kan op zijn beurt 50 % een uitgebreid abattement genieten. Vertrekkende van de 70 037 transacties in 2007, impliceert dit dus 35 018 verkopen die in aanmerking komen voor een abattement, versus 22 411 in het huidig scenario.

effectief tarief; abattement= 15000 euro; bovengrens schijf 2= 70 000 euro



Figuur 8 : effectief tarief 8

Figuur 9 : effectief tarief 9



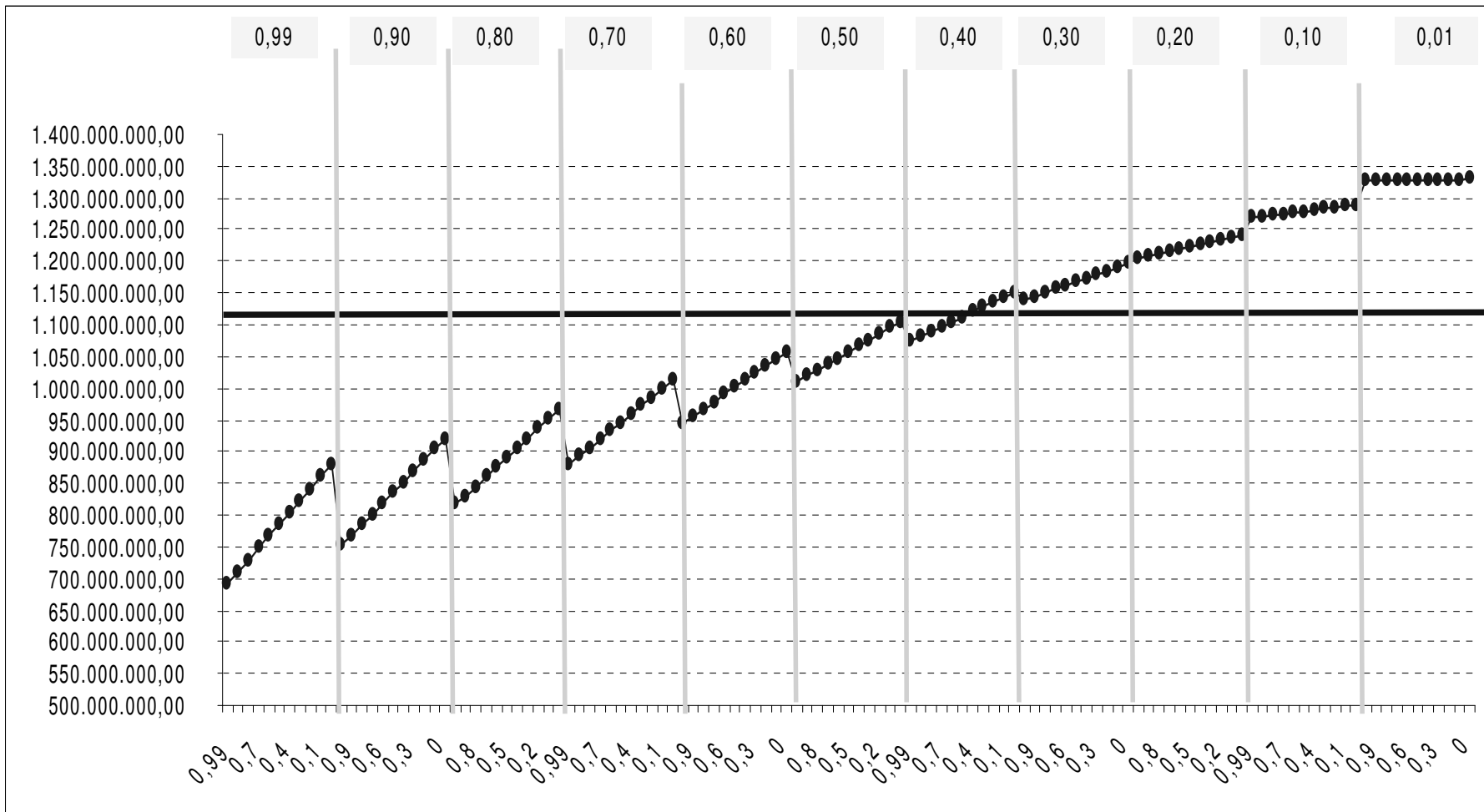
Tabel 9: resultaten van de simulaties (scenario 1: Y= 70 000)

scenario	AANTAL	%	%		TOTALE OPBRENGSTEN RR	TOEGEREKENDE OPBRENGSTEN RR	
1							
AANTAL VERKOPEN ZONDER ABATTEMENT	32264	68%		A 10%	100%	1.334.261.466,64	1.334.261.466,64
							1.334.261.466,64
AANTAL VERKOPEN MET ABATTEMENT	39434	32%					907.297.797,32
AANTAL VERKOPEN MET STANDAARDABATTEMENT	36434		92,00%			978.751.994,00	900.451.834,48
AANTAL VERKOPEN MET UITGEBREID ABATTEMENT	3000		8,00%			776.517.806,00	62.121.424,48
							962.573.258,96
							308.023.442,87
totaal aantal verkopen	71698						1.215.321.240,18
scenario	AANTAL	%	%		TOTALE OPBRENGSTEN RR	TOEGEREKENDE OPBRENGSTEN RR	
2							
AANTAL VERKOPEN ZONDER ABATTEMENT	32264	68%		A 10%	100%	1.334.261.466,64	1.334.261.466,64
							1.334.261.466,64
							907.297.797,32
AANTAL VERKOPEN MET ABATTEMENT 57500 EURO	39434	32%		A 10%	100%	924.711.962,86	924.711.962,86
							295.907.828,12
totaal aantal verkopen	71698						1.203.205.625,43
vergelijking met huidige situatie							
AANTAL VERKOPEN ZONDER ABATTEMENT	32264	68%		A 5%	25%	667.130.733,40	166.782.683,35
				A 10%	75%	1.334.261.466,64	1.000.696.099,98
							1.167.478.783,33
							793.885.572,66
AANTAL VERKOPEN MET ABATTEMENT van 15000 EURO	39434	32%		A 5%	44%	613.714.371,03	270.034.323,25
				A 10%	56%	1.227.435.966,77	687.364.141,39
							957.398.464,64
							306.367.508,69
totaal aantal verkopen	71698						1.100.253.081,35

Tabel 10: resultaten van de simulaties (scenario 1: Y= 70 000; geen kopers zonder abattemment)

scenario	AANTAL	%	%	TOTALE OPBRENGSTEN RR	TOEGEREKENDE OPBRENGSTEN RR	
1						
AANTAL VERKOPEN MET ABATTEMENT	71698	100%				
AANTAL VERKOPEN MET STANDAARDABATTEMENT	65962,16		92,00%	978.751.994,00	900.451.834,48	
AANTAL VERKOPEN MET UITGEBREID ABATTEMENT	5735,84		8,00%	776.517.806,00	62.121.424,48	
					962.573.258,96	
					962.573.258,96	
totaal aantal verkopen	71698				962.573.258,96	
scenario	AANTAL	%	%	TOTALE OPBRENGSTEN RR	TOEGEREKENDE OPBRENGSTEN RR	
2						
AANTAL VERKOPEN ZONDER ABATTEMENT	32264	68%	A 10%	100%	1.334.261.466,64	1.334.261.466,64
						1.334.261.466,64
						907.297.797,32
AANTAL VERKOPEN MET ABATTEMENT 57500 EURO	39434	32%	A 10%	100%	924.711.962,86	924.711.962,86
						295.907.828,12
totaal aantal verkopen	71698					1.203.205.625,43
vergelijking met huidige situatie						
AANTAL VERKOPEN ZONDER ABATTEMENT	32264	68%	A 5%	25%	667.130.733,40	166.782.683,35
			A 10%	75%	1.334.261.466,64	1.000.696.099,98
						1.167.478.783,33
						793.885.572,66
AANTAL VERKOPEN MET ABATTEMENT van 15000 EURO	39434	32%	A 5%	44%	613.714.371,03	270.034.323,25
			A 10%	56%	1.227.435.966,77	687.364.141,39
						957.398.464,64
						306.367.508,69
totaal aantal verkopen	71698					1.100.253.081,35

Figuur 10: evolutie van de verwachte totale ontvangsten uit de registratierechten voor diverse aandelen van verkopen met abbattement; scenario 1; Y= 100 000 euro; 3 groepen van kopers (geen abbattement; abbattement= 15 000 euro; abbattement= 45 000 euro)



4. SENSITIVITEITSTOETSEN

De sensitiviteitsanalyse heeft tot doel na te gaan in welke mate het resultaat van de scenario's werd beïnvloed door de keuze van de random verkoopprijzen. Specifiek werden per gemeente met min. 10 verkopen, 10 additionele verkoopprijzen gesimuleerd in de range (Q25-Q75).

Onderstaande tabel illustreert de afwijkingen ingeval van $Y = 100\ 000$ en $Y = 70\ 000$ van de controlesimulaties t.o.v. de eerder voorgestelde resultaten (basisscenario). In beide gevallen worden de berekeningen uitgevoerd voor een verschillend % van toegekende abttementen.

Tabel 11: resultaten van de additionele simulaties

Y	SIMULATIE	% ABATTEMENTEN	VERWACHTE ONTVANGSTEN REGISTRATIERECHTEN
100.000	BASIS	32	1.182.177.931
	CONTROLE	32	1.181.083.036
	BASIS	100	858.939.062
	CONTROLE	100	855.578.872
70.000	BASIS	32	1.215.321.240
	CONTROLE	32	1.213.623.142
	BASIS	100	962.573.259
	CONTROLE	100	957.266.702

CONCLUSIE

In voorliggende paper werden 2 hervormingsscenario's ontwikkeld.

Doelstelling van deze voorstellen is te komen tot een alternatieve formulering van het belastingvoordeel dat nu onder de vorm van het klein beschrijf kan genoten worden. Bijkomende doelstelling is een belastingsysteem te ontwikkelen dat flexibel en transparant is en zo weinig mogelijk aanzet tot prijsbewimpeling maar toch toelaat specifieke beleidsdoelstellingen te realiseren. Expliciete keuze is hier af te stappen van het criterium van het K.I., dat vandaag duidelijk niet meer voor alle woningen een correcte inschatting geeft van de toegerekende huurwaarde. De voorkeur ging bovendien uit naar scenario's die voor de meeste kopers die een abbattement genieten voordelig is.

Scenario 1 voorziet in een nieuw belastingsysteem bestaande uit 2 schijven en een abbattement. Het standaard abbattement is datgene dat ook vandaag bestaat; de voorwaarden zijn identiek aan de bestaande. De vrijstelling tot 15 000 euro wordt aangevuld met 2 tarieven. Het eerste tarief geldt op de eerste schijf van de restprijs; het tweede tarief op het restant van de restprijs. Deze tarieven zijn diegene die momenteel gelden, met name resp. 5% en 10%. De afbakening van de eerste schijf is afhankelijk van de keuze van de bovengrens (= Y-waarde).

Voor specifieke doelgroepen of met het oog op het behalen van specifieke beleidsdoelstellingen wordt voorzien in een uitgebreid abbattement, a rato van 45 000 euro. Ook deze kopers worden op de restprijs belast via 2 schijven en 2 corresponderende marginale tarieven.

Scenario 2 voorziet in een sterke uitbreiding van het basisabattement. Deze voetvrijstelling wordt opgedreven tot 57 500 euro en wordt aan alle kopers toegekend die momenteel aan de voorwaarden voldoen voor het bekomen van een abbattement. Tegelijkertijd worden alle kopers aan een 10%-tarief onderworpen.

Beide scenario's worden eerst vergeleken inzake de belastingvoordelen bij gegeven verkoopprijzen.

Scenario 2 (invoering superabattement) levert een belastingvoordeel op voor alle kopers die voordien een abbattement van 15000 euro genoten en a rato van 10% registratierechten belast werden. Ook voor de kopers van woningen tot een bedrag van 100 000 euro die voordien een abbattement genoten en aan 5% belast werden, is de hervorming interessant. Vanaf een verkoopprijs van 100 000 euro ervaren de huidige klein beschrijf kopers echter een nadeel als gevolg van de voorgestelde hervorming.

De effecten van scenario 1 (Y= 100 000 euro) kunnen als volgt samengevat worden:

- kopers die nu een aankoop doen belast aan 10% met genot van het abbattement van 15 000 euro bekommen een voordeel ten gevolge de hervorming dat varieert met de keuze van de Y-waarde; het voordeel is het grootst voor lage verkoopprijzen en vermindert sneller en sterker bij lagere Y-waarden naarmate de verkoopprijzen stijgen. Dit voordeel geldt zowel voor kopers die in het hervormingsscenario een standaard abbattement genieten als voor deze die een voetvrijstelling van 45 000 euro genieten.
- Kopers die momenteel een aankoop doen belast aan 5% met genot van het abbattement van 15 000 euro blijven status quo qua fiscale druk ingeval van een constant abbattement en de bovengrens van de eerste schijf (=Y-waarde)= 100 000 euro en dit tot een verkoopprijs van 115 000 euro. Voor hogere verkoopprijzen bij deze Y-waarde of voor lagere Y-waarden ervaren deze kopers een stijging van de fiscale druk.
- Kopers die momenteel een aankoop doen belast aan 5% met genot van een abbattement van 15 000 euro die na de hervorming in aanmerking komen voor een uitgebreid abbattement van 45 000 euro, doen voor de verschillende onderzochte Y-waarden (100 000, 75 000, 50 000 euro) een voordeel dat afhankelijk is van de verkoopprijs. Ingeval de bovengrens van de schijf=100 000 euro doen al deze kopers een voordeel tot een verkoopprijs van 175 000 euro. Bij een schijfgrens van 50 000 euro verschuift dit punt naar 130 000 euro.

Naast een schijfgrens (Y) van 100 000 euro werd vervolgens een voorstel geanalyseerd met een Y-waarde= 70 000 euro. Dit voorstel heeft gunstigere fiscale effecten voor hogere verkoopprijzen.

De analyses waren in tweede instantie gericht op het vergelijken van de ontvangsten ingeval van een fiscale status quo versus de situatie van de hervormingsscenario's.

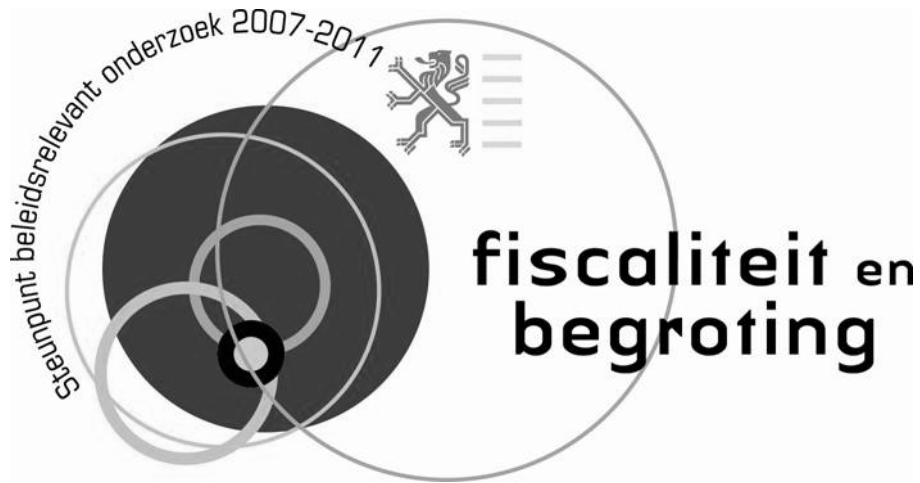
De effecten van beide scenario's werden berekend aan de hand van simulaties. Deze vertrekken van de percentielverdeling van de NIS-verkoopprijzen in 2007. De prijzen hebben betrekking op woonhuizen, appartementen en villa's en bungalows. Binnen de range 25°-75°percentiel van de verkoopprijzen werden via Montecarlo-simulatie 10 verkoopprijzen per categorie van woning per gemeente gegenereerd. Gemeenten met minder dan 10 verkopen werden uit de dataset geweerd om vertekeningen te vermijden. Om tot een inschatting van de totale verwachte opbrengsten van de registratierechten per gemeente te komen, worden de simulatieresultaten gewogen in functie van het totaal aantal verkopen per gemeente.

In totaal werden zo 7710 verkoopprijzen in de berekening opgenomen (= 11% van alle verkopen). In een tweede fase werden per gemeente 10 nieuwe randomprijzen gesimuleerd om te kunnen nagaan hoe gevoelig de resultaten zijn voor schommelingen in de gekozen random prijzen. De resultaten van deze testen zijn opgenomen onder sectie 4 'sensitiviteitstoetsen'.

De resultaten van de vergelijking van de te verwachten ontvangsten zijn in scenario 1 afhankelijk van de aannames inzake het aantal toegekende abbattementen (0, 15 000 of 45 000 euro), van de distributie van de verkoopprijzen en van de gehanteerde Y-waarde. Ingeval bvb. geopteerd wordt om bij een schijfgrens van 100 000 euro aan 3000 kopers een uitgebreid abbattement van 45 000 euro toe te kennen dan resulteert de hervorming in ontvangsten die hoger liggen dan deze bij behoud van het huidige systeem (zonder bij-abbattement en meeneembaarheid). Dit is vnl. te wijten aan het herdefiniëren van de koper die recht heeft op een tariefkorting (bvb. in dit geval de koper die in 2007 een sociale lening kon bekomen). Vele kopers die nu ten onrechte genieten van het klein beschrijf zullen van categorie wijzigen en voor een deel van de verkoopprijs in de 10%-schrijf terecht komen. Dit doet de ontvangsten sterk toenemen.

De gehanteerde methode laat toe om de verhouding toegekende abbattementen te laten variëren; figuur 10 illustreert hoe de ontvangsten evolueren bij een stijgend % van de verkopen dat een abbattement geniet en een dalend aandeel hiervan dat een uitgebreid abbattement geniet. Bij een Y-waarde van 70 000 euro blijven de te verwachten ontvangsten vergelijkbaar met deze die zouden gelden indien de huidige reglementering zou worden toegepast en de overheid max. de helft van alle verkopen een abbattement laat genieten. Hiervan kan tot 50% van de genietters aanspraak maken op een uitgebreid abbattement, zonder de overheidsfinanciën additioneel te bezwaren.

De methode laat ook toe andere Y-waarden of abbattementen uit te testen. Diverse verfijningen zijn mogelijk, door ondermeer de per gemeente toegepaste wegingen aan te passen of het nu lineair toegepast toekennen van de abbattementen te gaan moduleren per gemeente. In een volgende fase dient echter eerst een beleidskeuze gemaakt te worden over de na te streven doelstellingen. Dit gegeven zal immers bepalend zijn voor de omvang van de doelgroep van de uitgebreide abbattementen.



Voorliggende paper vormt het vierde deelrapport van de studie gericht op de formulering van alternatieve grondslagen voor de toekenning van de registratierechten 'klein beschrijf'. Doel van deze deelpaper is de gevolgen te simuleren van 2 potentiële hervormingsscenario's. In eerste instantie werden de fiscale verschuivingen berekend. Vervolgens werden te verwachten effecten op de overheidsfinanciën in kaart gebracht. Deze effecten worden gesimuleerd vertrekkende van in totaal 7710 verkoopprijzen van 3 types van woningen. Deze verkoopprijzen zijn onderscheiden per gemeente en ad random getrokken uit het interval (25° percentiel-75° percentiel) zoals berekend door het NIS voor 2007. De paper rapporteert in sectie 3 over de algemene resultaten en in sectie 4 over de sensitiviteitstoetsen.