

## TECHNISCHE FICHE VVSG-VERKIEZINGSMEMORANDUM

Fiche	<i>Naar een alternatief voor het kadastraal inkomen</i>
Hoort bij strategisch dossier	<i>SD2: Herijken van de gemeentelijke financiering</i>
Korte omschrijving	Het kadastraal inkomen (KI) vormt de basis voor de berekening van de onroerende voorheffing, en dus voor de gemeentelijke opcentiemen op die OOV. De KI's worden echter al veertig jaar niet meer geactualiseerd, alleen nog geïndexeerd. De band met de reële waarde van onroerende goederen wordt steeds kleiner. Het wordt stilaan onverdedigbaar om de belangrijkste gemeentelijke belasting, de opcentiemen op de onroerende voorheffing, te baseren op een dergelijke wankelende fiscale grondslag. Er moet een nieuwe waarderingswijze komen voor onroerende goederen.

### **Wat?**

Elk onroerend goed in ons land heeft een kadastraal inkomen (KI), dat de netto-huurwaarde ervan uitdrukt. Vandaag hanteert de federale overheid hiervoor echter nog steeds een waarderingssysteem van de jaren '70, want de wettelijk verplichte tienjaarlijkse perequatie blijft uit. Als gemakkelijksoplossing worden de KI's dan maar gewoon jaarlijks geïndexeerd.

De belangrijkste gemeentelijke belasting, de opcentiemen op de onroerende voorheffing (in Vlaanderen jaarlijks goed voor ruim 2,2 miljard euro ontvangsten) is gebaseerd op dat sterk verouderde KI. Niets sluit uit dat iemand op een bepaald moment naar de rechter stapt wegens een schending van het gelijkheidsbeginsel. Ook de Vlaamse overheid neemt stilaan wat afstand van dat KI, cf. de recente maatregelen voor de berekening van de (verlaagde) registratierechten, die niet langer aan het KI gebonden zijn. Het feit dat het Vlaamse Parlement in het voorjaar van 2018 een decreet goedkeurde dat de binnengemeentelijke differentiatie van de opcentiemen op de onroerende voorheffing regelt, is ook een aanwijzing dat besturen nood hebben om de zware vertekeningen die in het KI zitten ingebakken omdat bv. buurten een opleving hebben gekend en andere er slechter aan toe zijn dan in de jaren '70, recht te trekken.

Er is dus nood aan een totaal nieuwe waardering van onroerende goederen als basis van de onroerendgoedbelastingen (en eventueel andere toepassingen). Het Nederlandse voorbeeld (waarbij gemeenten zelf, of in groep, al dan niet uitbesteed en binnen een wettelijk kader jaarlijks de onroerende goederen waarden) kan daarbij inspiratie leveren (cf. [www.wozwaardeloket.nl](http://www.wozwaardeloket.nl)).

### **Hoe ?**

We onderzoeken samen met de Vlaamse overheid hoe we een systeem van geregelde (bij voorkeur jaarlijkse) waardering van onroerende goederen kunnen opzetten. Die waardering gebeurt maximaal aan de hand van publiek beschikbare gegevens zoals (bebouwde) oppervlakte, volume van het gebouw, bewoonbare oppervlakte, verkoopprijzen van

gelijkaardige onroerende goederen in de buurt, energieprestatie, enz., en dus alleen bij uitzondering op basis van plaatsbezoeken. We onderzoeken daarbij of en in welke mate de waardering (zoals in Nederland) kan gebruikt worden voor andere publieke (registratierechten, successierechten, ...) en private (hypothecaire leningen, brandverzekering, ...) toepassingen. Verder wordt bekeken of het opportuun is om, naar Nederlands voorbeeld, de waardering van de onroerende goederen ook publiek te maken, wat meteen de billijkheid en aanvaardbaarheid ten goede komt. In het onderzoek worden ook de mogelijke pistes voor de financiering van die jaarlijkse waardering bekeken.

### **Effect ?**

Deze maatregel heeft verschillende effecten:

- De belangrijkste gemeentelijke belasting krijgt een stabiele, billijke en rechtvaardige grondslag, die geregeld wordt aangepast aan de realiteit.
- De nieuwe waardering van onroerende goederen kan een ruim toepassingsgebied krijgen, wat kan helpen bij de financiering van het systeem.

Deze maatregel moet wel met de nodige zorg worden ingevoerd. Gemeenten zullen vooraf moeten beschikken over betrouwbare ramingen over het effect, zodat ze weten welke tariefaanpassing ze het best doorvoeren. Het is geenszins de bedoeling dat deze maatregel leidt tot een (verdoken) verhoging van de gemeentelijke fiscale druk.

Verder zal de overstap van het KI naar de nieuwe waardering mogelijk gespreid in de tijd moeten verlopen, zeker wanneer er binnen één gemeente sterk uiteenlopende ontwikkelingen van vastgoedprijzen hebben plaatsgevonden. Een zelfde totale belastingvolume zal in dat geval immers leiden tot hogere belastingen voor één groep en lagere belastingen voor een andere groep.

*Zie ook de aparte fiche i.v.m. een aangepaste fiscale basis voor de gemeentelijke onroerendgoedbelastingen.*

Contactpersonen  
VVSG

*Jan Leroy – Ben Gilot*