



Michel Maus

Michel Maus is licentiaat in de rechten, bijzonder licentiaat in het fiscaal recht en doctor in de rechten. Hij is werkzaam als advocaat bij het kantoor Bloom en is vooral gekend als professor aan de rechtsfaculteit van de Vrije Universiteit Brussel, waar hij o.a. fiscaal recht en fiscale procedures doceert.

GOUVERNER, C'EST PRÉVOIR

Beste lezer, ik trap allicht een open deur in als ik u zeg dat we voor barre budgettaire tijden staan. In de komende legislatuur zullen we zowel op Vlaams als op federaal niveau belangrijke budgettaire besparingsoperaties mogen verwachten. Het is ondertussen ook duidelijk geworden dat de vastgoedsector hierbij niet zal worden ontzien. Dit is reeds duidelijk op het Vlaams niveau waar in het bestuursakkoord werd beslist om de Vlaamse woonbonus, naar Brusselse voorbeeld, af te schaffen. Deze maatregel, die politiek wordt verkocht als een maatregel om de woningprijzen onder controle te houden, blijkt in realiteit niet meer te zijn dan een budgettaire besparing van 188 miljoen euro tegen 2024. En allicht zal de federale regering dezelfde weg moeten opgaan voor wat betreft de federale woonbonus.

Maar los van deze budgettaire context wacht de volgende federale regering nog een veel moeilijker probleem en dat is de gedwongen hervorming van de volledige federale vastgoedfiscaliteit. Dit is het gevolg van een procedure die de Europese Commissie tegen ons land is gestart omdat België nalaat de Belgische woonfiscaliteit aan te passen aan de Europese regelgeving. België werd immers in 2014 en in 2018 door het Europees Hof voor Justitie veroordeeld voor zijn discriminerende fiscale behandeling van vastgoedinkomsten. Het Hof had immers vastgesteld dat Belgische belastingplichtigen die in België privé-woningen verhuren enkel belast worden op het kadastraal inkomen (KI) en niet op de werkelijke huurinkomsten. Belgische belastingplichtigen die echter in een ander EU-land een onroerend goed verhuren worden door de fiscus wel belast op het hedendaagse huurwaarde, hetzij op de werkelijk ontvangen huurinkomsten. Dit verschil in fiscale behandeling is volgens het Europees Hof van Justitie een schending van het vrij verkeer van kapitaal.

De vraag die zich nu echter stelt is hoe de volgende regering de vastgoedfiscaliteit in overeenstemming kan brengen met de Europese wetgeving. De facto zijn er hiervoor eigenlijk maar twee opties, ofwel breidt de regering het systeem van het KI uit

naar het buitenland, ofwel moet de regering ook Belgische onroerende goederen gaan belasten op hun werkelijke huurwaarde of de werkelijk ontvangen huurinkomsten.

Deze laatste piste is echter de enige valabele om de eenvoudige reden dat de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de FOD Financiën, die de KI's vaststelt, enkel bevoegd is binnen het Belgisch territorium. Ook werken met een buitenlands equivalent van het KI is geen optie. Dit zal immers ook altijd verschillend zijn met de Belgische KI's die nog steeds op de huurwaarden van 1975 zijn gebaseerd, en zoals de Hoge Raad voor Financiën reeds heeft aangetoond, ondanks de indexering nog steeds onderschatte huurwaarden zijn.

De enige mogelijke oplossing voor de Belgische regering is dus de gelijkschakeling van de fiscale behandeling van Belgische en buitenlandse huurinkomsten en dat betekent ook in België dat de werkelijke huurinkomsten moeten worden belast. En net die piste zorgt voor heel wat ongerustheid bij de vastgoedsector. Op het eerste zicht is deze schrik terecht. Een belastingheffing op de reële huurinkomsten of huurwaarde zal immers onmiskenbaar een belastingverhogend effect hebben in vergelijking met een belasting op basis van het KI. Het puur omschakelen van het systeem van het belasten van het KI naar het belasten van de werkelijke huurinkomsten of huurwaarde zou dus een aanzienlijke belastingverhoging voor vastgoedeigenaars betekenen.

Maar hoewel de hervorming van de vastgoedfiscaliteit op het eerste zicht fiscaal zorgwekkend is, hoeft dit niet noodzakelijk zo te zijn. Indien de volgende regering het belastingverhogend effect wil neutraliseren, dan kan zij voorzien in een forfaitaire of werkelijke kostenafrek voor vastgoedeigenaars. En dat is dan weer een goede zaak omdat het enerzijds de fiscale meerkost kan neutraliseren en anderzijds omdat het eigenaars kan aansporen om hun onroerende goederen in optima forma te houden en het zwart circuit in de renovatie- en onderhoudssector kan droogleggen.

Benieuwd met welke oplossingen de volgende regering voor de dag zal komen.