

Budgettaire Toelichting Hervorming Verkooprecht

1. Contouren van het hervormingsvoorstel

- Gezinswoningen worden standaard belast aan 7%
- Voor de definitie van de gezinswoning wordt teruggerepen naar de voorwaarden die gelden voor het huidige gewoon abbatement:
 - De woning is de enige woning van de koper(s).ze mogen dus noch afzonderlijk eigenaar zijn van een andere woning of bouwgrond in België
 - De koper moet er zijn hoofdverblijfplaats vestigen binnen de 2 jaar (woning) of 5 jaar(bouwgrond) na aankoop
 - De koper is een natuurlijk persoon, geen vennootschap of vzw
 - Het goed moet in volledigheid verworven worden
 - Het goed moet in volle eigendom verworven worden (dus alleen blote eigendom of vruchtgebruik volstaat niet)
 - De aankoop moet zuiver zijn: er moet een prijs voor betaald worden, dus ruil is uitgesloten
- De 2de en volgende woningen en bouwgronden worden aan 10% belast
- Het kadastraal inkomen doet niet langer dienst als het bepalend criterium voor de toekenning van de tariefkorting. Diverse studies van onder meer het Steunpunt Wonen en het Steunpunt Fiscaliteit en Begroting hebben afdoende aangetoond dat het handhaven van dit criterium niet opportuun is. De analyses wijzen uit dat lang niet alle klein beschrijf woningen vandaag als “bescheiden woningen” kunnen gecatalogeerd worden. Bovendien zijn de kadastrale inkomens zelf in vele gevallen niet aangepast sinds de laatste perequatie in de jaren '70. Dit creëert horizontale onrechtvaardigheid.

Omdat we evenwel de doelstelling van de wetgever inzake het waarborgen van eigendomsverwerving voor bescheiden kopers niet willen veronachtzamen wordt een additionele vrijstelling voorzien. Voor gezinswoningen tot de prijs van 200.000 euro voeren we een abbatement of 0-tarief in voor de eerste schijf van 80.000 euro; voor het resterende gedeelte van de prijs wordt conform de gezinswoningen het 7% tarief toegepast. Dit resulteert in een belastingvermindering met 5.600 EUR (indien men 7% betaalt) of 4.800 EUR (indien men 6% betaalt bij ingrijpende energetische renovatie – zie hierna)

- Er wordt 1% extra tariefkorting toegestaan voor gezinswoningen ingeval de koper het engagement opneemt om een Ingrijpende Energetische Renovatie (IER) uit te voeren. Het betreft hier een grondige isolatie van de schil van een woonhuis, het installeren dubbel glas,etc. met het oog op het behalen van een beter e-peil (momenteel e-90). Deze bijkomende tariefkorting heeft tot doel de energetische renovaties extra te stimuleren met het oog op het behalen van de doelstellingen van het renovatiepact en de klimaatdoelstellingen in globo.

- Voor de meeneembaarheid wordt een indexering voorzien bij elke overschrijding van de index van 500€ boven de maximumgrens (op heden 12 500 euro). Indexatie gebeurt op basis van de ABEX-index met als eerste referentie 2017

2. Beoogde effecten

- De hervorming wil de transactiekosten op gezinswoningen significant vereenvoudigen en globaal omvormen tot een lager tarief. Door de afschaffing van de bestaande abttementen en het terugvallen op een tarief van 7% voor de gezinswoning wordt dit objectief van vereenvoudiging en daling van de transactiekosten bereikt.
- De hervorming wil, cfr.supra, de toegankelijkheid voor bescheiden kopers handhaven. Daarom wordt een nieuwe voetvrijstelling van 80 000 euro ingevoerd die enkel geldt tot een grensbedrag van 200 000 euro. Dit heeft voor effect dat de druk voor de huidige klein beschrijf verkopen tot deze grens niet verhoogt, zoals in onderstaande tabel geïllustreerd wordt.

vraagprijs	5% RR + 35000 abattemnt	rechten na hervorming; incl. vrijstelling 80 0000
150000	5750	4900
160000	6250	5600
170000	6750	6300
180000	7250	7000
190000	7750	7700
200000	8250	8400

- Bovendien leidt voorliggende hervorming tot een significant lager tarief voor starters op de woningmarkt, voor alleenstaanden en voor oudere doelgroepen die een appartement verwerven als gezinswoning. Omwille van het feit dat appartementen in zeer veel gevallen een KI>745 euro hebben, worden ze vandaag in bijna 92% van de gevallen aan het 10% tarief belast. Door deze hervorming verschuiven deze objecten ingeval van een gezinswoning naar 7%. Daardoor wordt de bereikbaarheid van een eigen woning groter voor deze kwetsbare en vaak minder kapitaalkrachtige kopers, die vandaag onverminderd aan 10% belast worden.
- De hervorming leidt tot een significante daling van de transactiekosten in gemeenten die vandaag zeer hoge verkoopprijzen kennen. Het betreft hier vaak centrumsteden en verstedelijkte gemeenten in de rand van steden met een hoge economische activiteitsgraad. Daardoor wordt aan kandidaat-kopers de mogelijkheid geboden dichterbij economische groepen te wonen, wat gunstige effecten heeft op de congestie en de arbeidsmarkt.
- Door een extra tariefkorting te voorzien voor gezinswoningen die overgaan tot ingrijpende energetische renovaties, komen deze aanpassingswerken binnen het bereik van een grotere

doelgroep dan vandaag reeds het geval is ten gevolge de regeling binnen de onroerende voorheffing. Deze fiscale aanmoediging zal het bereiken van de doelstellingen in het renovatiepact bespoedigen. Bovendien blijkt er een sterke correlatie tussen de energetische prestaties van woningen (gemeten met het EPC-peil) en het kadastraal inkomen. Klein beschrijf woningen hebben significant slechtere EPC-waarden dan andere woningen. Door de extra tariefkorting wordt aan de bescheiden kopers een extra tegemoetkoming ter beschikking gesteld om de woning te renoveren (zie analyse klein beschrijfwoningen in appendix).

3. Kenmerken van de gehanteerde dataset van de simulaties

- De simulaties zijn gebaseerd op de bij VLABEL geregistreerde belastbare feiten van 2016. Na uitzuivering betreft het N= 169 974 belastbare feiten.
- De uitzuivering van transacties wordt in tabel 1 weergegeven. Het betreft het weglaten van belastbare feiten die foutief ingebracht werden en verder van alle transacties die door niet natuurlijke personen gerealiseerd zijn. De hervorming heeft immers enkel uitwerking op natuurlijke personen.

Tabel 1: Uitzuivering Dataset	
	<u>2016</u>
Totaal aantal belastbare feiten	193 276
Type is niet gelijk aan natuurlijk persoon (P)	22 750
Tarief is niet gelijk aan 5% of 10%	205
Abattementen en meeneembaarheid zijn hoger dan toegelaten maxima	24
Er wordt gelijktijdig genoten van het standaardabattement en meeneembaarheid	14
Waarde grondslag is gelijk aan € 0	301
Waarde grondslag groter dan 1 mln. en rechten lager dan € 82.000 (10%) of €34.250 (5%)	8
Totaal aantal belastbare feiten na uitzuivering	169 974

- De verdeling van 5% en 10% belastbare feiten is weergegeven in tabel 2.

Tabel 2: Tarief Belastbaar Feit		
	<u>2016</u>	
5%	35 708	21.01%
10%	134 266	78.99%
Totaal	169 974	100.00%

Tabel 3a geeft inzicht in de kostprijs van de bestaande verminderingen en het aantal belastbare feiten dat hiervan genoot in 2016.

Tabel 3a: Verminderings (mln. euro)			
	<u>2016</u>		
	<u>Nr. Bel. Feit.</u>	<u>% Bel. Feit.</u>	<u>Kostprijs</u>
Abattement	57 719	34.0%	45.94
Bij-abattement	55 441	32.6%	38.60
Renovatie-abattement	1 307	0.8%	2.22
Meeneembaarheid	16 813	9.9%	92.52
Vrijstellingen	27 813	16.4%	361.91
Totaal			541.20

Tabel 3b geeft de verdeling weer van de fiscale voordelen specifiek voor klein beschrijf en voor het standaardtarief.

Tabel 3b:% genieurs van de abattements voor klein beschrijf en standaardtarief		
	<u>5%</u>	<u>10%</u>
Abattement	78,90%	22,00%
Bij-abattement	77,20%	20,80%
Renovatie-abattement	1,50%	0,60%

4. Budgettaire effecten

De budgettaire effecten zijn het resultaat van de structurele elementen van het hervormingsvoorstel, van specifieke verschuivingseffecten en van transactie-effecten. Deze worden in onderstaande tabel toegelicht en gekwantificeerd. Het hervormingsvoorstel is na toerekening van deze effecten budgetneutraal (+20,04 mio EUR)

	Element (BF= belastbare feiten)	Budg.effect (in mio euro)
Structurele elementen van het hervormingsvoorstel		
1	BF met abbattement van 10% naar 7% ; cfr. om te genieten van de tariefkorting voor de gezinswoning moet voldaan zijn aan de huidige voorwaarden voor het kunnen genieten van het standaard abbattement. Dit resulteert in een minderopbrengst van 147,28 miljoen euro	-147,28
2	BF met abbattement van 5% naar 7% ; kopers die vandaag een KI<745 euro kennen én in aanmerking komen voor een standaardabattement en die in de toekomst een gezinswoning kopen betalen na de hervorming 7% ipv 5%; Voor gezinswoningen met een verkoopprijs van max. 200.000 euro wordt bijkomend een voetvrijstelling van 80.000 euro toegestaan. Voor de gemeenten in de Brusselse Rand en de kernsteden wordt de maximale verkoopgrens verhoogd tot 220.000 euro. ¹ Dit resulteert in een minderopbrengst van 46,29 miljoen euro.	-46,29
3	BF zonder abbattement van 10% naar 10%	=
4	BF zonder abbattement van 5% naar 10% ; indien vandaag geen abbattement genoten kan worden, dan is in de toekomst het standaardtarief van 10% van toepassing; het betreft hier die kopers die geen gezinswoning aanschaffen. Dit vertaalt zich in een meeropbrengst van 60,6 miljoen euro.	+60,59
5	Afschaffen abbattements: in voorliggend voorstel worden in de toekomst alle voetvrijstellingen opgeheven (standaard abbattement, bij-abbattement, reno-abbattement). Dit genereert 86,77 miljoen meeropbrengsten.	+86,77
6	BF met component vergroening van 7% naar 6%: in het voorstel is een tariefkorting van 1% toegestaan indien door ingrijpende energetische	-2,62

¹ Onroerende goederen gelegen op het grondgebied van de kernsteden en de gemeenten van de Vlaamse Rand zoals deze zijn vermeld in artikel 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 september 2013 houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan.

	<p>renovaties het e-peil van de woning tot de actueel geldende norm wordt teruggebracht.</p> <p>De budgettaire inschatting is gebaseerd op het aantal hypotheeklen die worden geregistreerd voor "aankoop en verbouwing". 5% van alle hypotheeklen worden afgesloten met het oog op renovatie. De extra tariefkorting wordt ad random toegewezen aan 1672 BF die vandaag in aanmerking komen voor het gewoon abatement.</p> <p>Dit impliceert een meerkost van 2,62 miljoen euro.</p>	
7	<p>BF bouwgronden: Deze BF worden in de toekomst zonder uitzondering belast aan 10%.</p> <p>Dit genereert 15,27 miljoen meeropbrengsten.</p>	+15,27
8	<p>SVK: Uitbreiden van de 7% naar woningen die worden ingezet als huurwoning gedurende 9 jaar met conformiteitsattest via SVK. Op basis van de jaarverslagen van de SVK wordt de kostprijs geraamd op 2,60 miljoen euro.</p>	-2,60
9	<p>Vrijwaring bestedingen onroerend erfgoed: Bij de aankoop van een beschermd monument wordt overeenkomstig de huidige regelgeving het tarief van het verkooprecht gehalveerd wanneer de koper bereid is een bedrag gelijk aan het aldus bekomen voordeel te investeren in werken aan het monument.</p> <p>Om dit potentieel investeringsbudget te vrijwaren is het aangewezen het fiscaal voordeel voor aankopen aan 7% van beschermde monumenten om te zetten tot 1%.</p> <p>De meerkost van deze vrijwaring bedraagt 0,8 mio euro.</p>	-0,80
10	<p>Indexering maximumgrens meeneembaarheid: indexeren van maximum bedrag van de meeneembaarheid bij het overschrijden van elke schijf van 500 euro boven de maximumgrens (op heden 12 500 euro) Indexatie gebeurt op basis van de ABEX-index.</p> <p>Kostprijs loopt gelijk met inflatie en groei en is verwaarloosbaar.</p>	0,00
Verschuivingseffecten		
1	<p>Lagere vrijstellingen op basis nieuw tarief: vrijstellingen (hoofdzakelijk voor betaalde BTW) variëren met het basistarief; bij een lager basistarief (van 10 naar 7%) moet de overheid minder vrijstellingen voorzien; de aanpassing is doorgevoerd per belastbaar feit (* factor tarief na hervorming/huidig tarief)</p>	+21.83
2	<p>Lagere teruggave 3/5 van de rechten bij snelle wederverkoop(art.212 W.Reg): als door de hervorming de te betalen rechten dalen, dalen ook de uitgaven voor teruggave bij snelle wederverkoop; bovendien is geen teruggave voorzien voor het verlaagd tarief cfr. de huidige regeling; in 2012 werden 6945 teruggaven voorzien of 7.48% van de transacties aan 10% in 2012. Dit percentage werd hier ook toegepast</p>	+5.17
Transactie-effect		
	<p>Door de structurele verlaging van de transactiekosten voor gezinnen verwachten we dat een groter aantal burgers in de mogelijkheden zullen komen om een gezinswoning te verwerven dan vandaag het</p>	+30.00

	<p>geval is. Bovenop de reeds bestaande groep van kopers die in de simulatie verwacht wordt te verschuiven van een 10% tarief vandaag, naar een 7% tarief in de toekomst, wordt aangenomen dat er globaal 3,4% meer transacties zullen gerealiseerd worden. Deze hypothese is gesteund op de waargenomen transactieverhoging na de hervorming van de tarieven in 2002. We veronderstellen dat het effect, gezien het huidige renteklimaat zich zal herhalen maar maken een eerder voorzichtige inschatting.</p>	
--	---	--

Appendix

Analyse van de klein beschrijf woningen

a. Wat zijn de criteria voor klein beschrijf vandaag?

- Voorwaarden voor het onroerend goed

De belangrijkste voorwaarde is de hoogte van het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen (KI) van de woning en de eventuele aangekochte gebouwen en gronden die er één geheel mee vormen:

- Voor wie geen, 1 of 2 kinderen ten laste heeft, mag het KI van het geheel niet meer bedragen dan 745 euro.
- Voor wie 3 of 4 kinderen ten laste heeft, mag het KI niet meer dan 845 euro zijn.
- Voor wie 5 of 6 kinderen ten laste heeft, mag het KI niet meer dan 945 euro zijn.
- Voor wie 7 of meer kinderen ten laste heeft, mag het KI niet meer dan 1.045 euro zijn.
- Het KI van de samen met de woning aangekochte gronden (bv. een aangrenzende tuin) mag op zich niet meer dan 323 euro bedragen.

Voor de berekening van deze bedragen worden ook de andere onroerende goederen die u in België bezit op het moment van de aankoop meegerekend. Er wordt echter geen rekening gehouden met:

- goederen die u in blote eigendom bezit en die u geërfd hebt van een bloedverwant in opgaande lijn
- goederen die u in volle eigendom bezit, en die u in volle of in blote eigendom geërfd hebt van een bloedverwant in opgaande lijn, op voorwaarde dat het KI van de geërfde goederen niet meer bedraagt dan 25% van het bovenvermelde maximum
- goederen in het buitenland

- Voorwaarden voor de koper

De woning is de enige woning van de koper(s). Op het moment van de aankoop mag de koper of de echtgeno(o)t(e) geen eigenaar zijn van een ander onroerend goed bestemd voor bewoning, tenzij deze geërfd zijn van een bloedverwant in opgaande lijn.

De koper of zijn echtgeno(o)t(e):

- domicilieert zich binnen de 3 jaar in de aangekochte woning
- behoudt er zijn domicilie onafgebroken gedurende 3 jaar
- is een natuurlijk persoon (geen vennootschap of vzw)
- moet het volledige goed verwerven
- moet de volle of blote eigendom verwerven (alleen vruchtgebruik is onvoldoende).

- **Bepaling van het kadastraal inkomen bestaande woningen:**

Het kadastraal inkomen wordt als volgt geschat:

(De huurwaarde van een huis op 1/1/1975 x 12) – 40 % kosten = netto kadastraal inkomen

Een voorbeeld:

De huurwaarde van een huis is op 1 januari 1975 €150.

Dit vermenigvuldigen we met 12 om de huurwaarde per jaar te weten: €150 x 12 = € 1.800

Dit bedrag verminderen we met de 40 % kosten: € 1.800 – 40 % = € 1080

Dit is dus het netto kadastraal inkomen.

Hou er wel rekening mee dat dit bedrag nog geïndexeerd wordt. De indexatiecoëfficiënt voor aanslagjaar 2017 is 1.7153.

Het kadastraal inkomen van bovenstaand voorbeeld zal in 2017 € 1852,52 bedragen.



- **Bepaling van het kadastraal inkomen van nieuwbouwwoningen:**

De twee belangrijkste parameters voor de berekening van het KI van een nieuwbouwwoning zijn de 'bebouwde oppervlakte' en de 'nuttige oppervlakte'

Men start door eerst de bebouwde oppervlakte te bepalen. Dat is de oppervlakte ingenomen door de buitenafmeting van je woning en alle bijgebouwen. Ook een overdekt terras of een carport worden daarbij geteld.

Op deze bebouwde oppervlakte past men dan een aantal coëfficiënten toe om tot een nuttige oppervlakte te komen:

* de oppervlakte van de garage (buitenmaten) *factor 0,8

* de oppervlakte van het overdekt terras werd met een factuur * factor 0,1

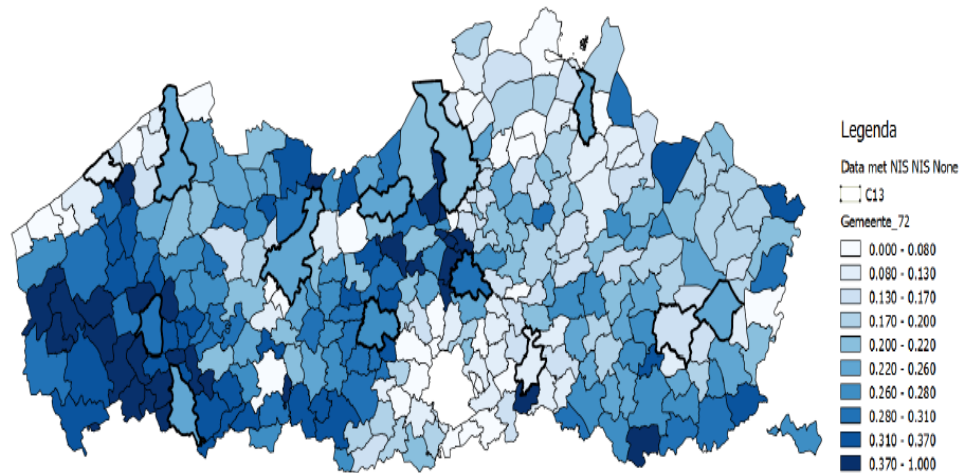
* de oppervlakte van de woning zelf (buitenmaten) * factor 2,5(factor 1 voor de benedenverdieping, een factor 1 voor de 1ste verdieping en een factor 0,5 voor de zolderverdieping (onder het dak)).

Deze 'nuttige oppervlakte' wordt dan vermenigvuldigd met een bedrag dat en de omgeving (bv. villawijk of een verpauperde stadbuurt) in rekening brengt en zo wordt het KI bepaald.

Luxe afwerking, aantal badkamers, een sauna of wellness spa, enz... zou van veel minder belang of zelfs bijkomstig zijn. Ook de functie van de ruimtes speelt blijkbaar geen enkele rol: een stooklokaal, een nachthal, een koele berging en zelfs een traphal telt even veel mee in de berekening van de 'nuttige oppervlakte' als een living, een keuken of een slaapkamer. Ook het aantal kamers doet blijkbaar niet terzake.

b. Welke woningen op de koopmarkt genieten vandaag een klein beschrijf?

- Onderstaande kaart geeft de **ruimtelijke verdeling** over Vlaanderen (huidig % belastbare feiten aan 5%) weer zoals vastgesteld in de VLABEL dataset van 2016. Hoe donkerder de blauwe kleur, hoe hoger het percentage woningen dat aan 5% belast wordt. We merken sterke concentraties van klein beschrijf woningen op in West- en Oost-Vlaanderen en in het zuiden van de provincie Limburg.



Om een beter inzicht te verwerven in de **kenmerken van klein beschrijf woningen** werd een hedonische regressie-analyse uitgevoerd op 4475 panden te koop gesteld in 2012-2014 op imposables. Hedonische regressie-analyse is de meest courante econometrische benadering om verschillen in woningprijzen te verklaren op basis van waarneembare kenmerken. De resultaten van log-log regressie zijn in de tabel op de volgende pagina weergegeven. De regressie verklaart 51% van de variantie in kadastrale inkomens wat bevredigend is, gezien het feit dat geen verklarende variabelen zijn opgenomen die omgevingskenmerken of kenmerken van de kopers vertegenwoordigen. De analyse beantwoordt aan de standaarden inzake collineariteit ($VIF < 2$ voor niet-dummy variabelen).

De resultaten leiden tot volgende conclusies met betrekking tot het KI:

- Er is sprake van een sterke correlatie met de leeftijd van de woning: woningen van voor 1960 kennen significant lagere KI's dan deze van na de eeuwwisseling
- Er is een sterke correlatie met de oppervlakte van de woning
- Er is een sterke correlatie met de bevolkingsdichtheid of verstedelijkingsgraad: een hogere verstedelijkingsgraad gaat samen met hogere KI's; in de centrumsteden stellen we significant hogere KI's vast
- Er is een sterke relatie met het type pand (appartement versus woningen): appartementen kennen significant hogere KI's
- Er is een sterke negatieve correlatie met energie-efficiëntie: lagere KI's gaan samen met hogere EPC-waarden

Afhangelijke variabele= ln(KI)					
	Unstandardized Coefficients		t	Sig.	VIF
	B	Std. Error			
(Constant)	5,064	0,121	42,012	0,000	
energiekenmerken					
Ln(EPC-score)	-0,085	0,015	-5,659	0,000	1,821
Type woning (referentiecategorie=alle andere woningen)					
Dummy woning =appartement	0,118	0,02	5,753	0,000	1,774
Omvang van de woning, comfort					
Ln(aantal gevels)	0,352	0,024	14,859	0,000	1,747
Ln(aantal slaapkamers)	0,426	0,024	17,743	0,000	1,54
Ln(aantal badkamers)	0,359	0,022	16,164	0,000	1,265
Ln(oppervlakte van de living)	0,368	0,018	20,537	0,000	1,261
Ligging, verstedelijkingsgraad (referentiecategorie=niet-centrumstad/provincie Vlaams Brabant)					
Dummy gemeente=centrumstad	0,145	0,019	7,809	0,000	1,151
Dummy provincie West-Vlaanderen	-0,326	0,024	-13,859	0,000	1,434
Dummy provincie Oost-Vlaanderen	-0,297	0,022	-13,727	0,000	1,497
Dummy provincie Antwerpen	-0,118	0,017	-7,014	0,000	2,007
Dummy provincie Limburg	-0,338	0,02	-16,991	0,000	1,677
Ln(bevolkingsdichtheid)	0,032	0,006	5,811	0,000	1,57
Leeftijd van de woning (referentiecategorie= bouwjaar 2001 of recenter)					
Dummy bouwjaar = 1945 of ouder	-0,335	0,028	-11,941	0,000	3,068
Dummy bouwjaar= 1946-1960	-0,133	0,027	-4,874	0,000	3,276
Dummy bouwjaar = 1961-1975	0,071	0,025	2,873	0,004	3,522
Dummy bouwjaar = 1976-1990	0,141	0,025	5,693	0,000	2,638
Dummy bouwjaar = 1991-2000	0,099	0,026	3,828	0,000	1,955