

# **Tax shift binnen de Vlaamse woonfiscaliteit: economische en bevoegdheidsrechtelijke beperkingen en opportuniteiten**

Bruno Peeters en Gerlinde Verbist

m.m.v. Johannes Derboven en Katleen De Troeyer

Antwerp Tax Academy

Universiteit Antwerpen



**Antwerp Tax Academy**

Universiteit Antwerpen

# Structuur

1. Inleiding
2. Woonfiscaliteit: principes & praktijken
3. Verdelingseffecten: huidig systeem & 'tax shift' in de Vlaamse woonfiscaliteit
4. Bevoegdheidsrechtelijke beperkingen en opportuniteiten
5. Besluit



# Structuur

1. Inleiding
2. Woonfiscaliteit: principes & praktijken
3. Verdelingseffecten: huidig systeem & 'tax shift' in de Vlaamse woonfiscaliteit
4. Bevoegdheidsrechtelijke beperkingen en opportuniteiten
5. Besluit



# 1. Inleiding

## Woonfiscaliteit:

- **‘Traditioneel’ perspectief:** vraagstukken inzake rechtvaardigheid en efficiëntie
  - Hier: *“tax shift tussen de verschillende instrumenten in Vlaamse woonfiscaliteit”*
- **Ruimer perspectief:** woonfiscaliteit inzetten in functie van
  - **Duurzaamheid:** bv. energiezuiniger woningen;
  - **Kwaliteitsvol:** bv. veilig, comfortabel
  - **Mobiliteit:** bv. arbeidsmobiliteit bevorderen;
  - **Levenscyclus:** bv. woning aangepast aan levensfase.

# Structuur

1. Inleiding
2. **Woonfiscaliteit: principes & praktijken**
3. Verdelingseffecten: huidig systeem & 'tax shift' in de Vlaamse woonfiscaliteit
4. Bevoegdheidsrechtelijke beperkingen en opportuniteiten
5. Besluit



# 2. Woonfiscaliteit: principes ....

## 1) Rechtvaardigheid

Verticale rechtvaardigheid: belasting naar draagkracht (effect op ongelijkheid)

Horizontale rechtvaardigheid: gelijke behandeling van gelijken

## 2) Efficiëntie

Belastingen: mogelijk welvaartsverlies (door gebrek aan neutraliteit; veranderingen in gedrag)

Haig-Simons definitie van belastbare inkomsten:

- *“appropriate income tax base should reflect all those resources that contribute to enhancing an individual’s consumption possibilities”*
- Ability-to-pay = individual’s potential annual consumption
- Dus: tel bij inkomen netto consumptiewaarde van wonen in huis minus kosten gemaakt om er te wonen

## 2. Woonfiscaliteit: .... praktijken

↔ Haig-Simons definitie

Gunstige behandeling van eigen woning door

- Niet belasten consumptievoordeel wonen in eigen woning
- Fiscale voordelen voor hypothecaire lening:
  - Belastingaftrek
  - Belastingkrediet

=> Niet neutraal t.o.v. andere investeringsvormen

# Budgettaire impact van neutraliteit

**Wat als 'imputed rent' belast wordt als financieel inkomen?**

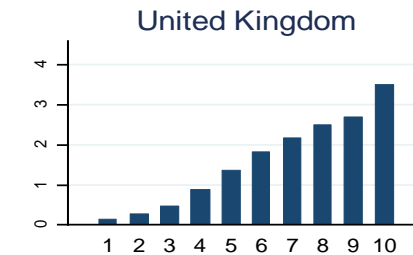
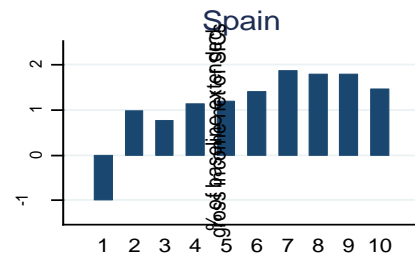
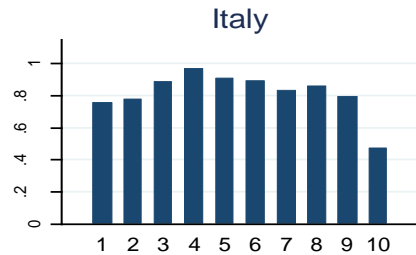
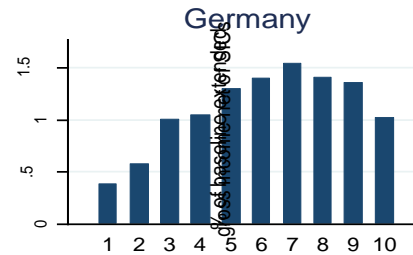
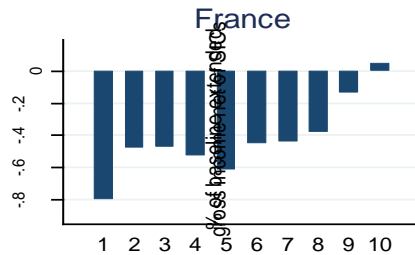
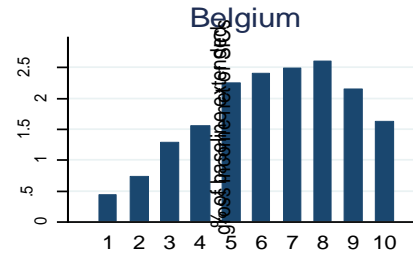
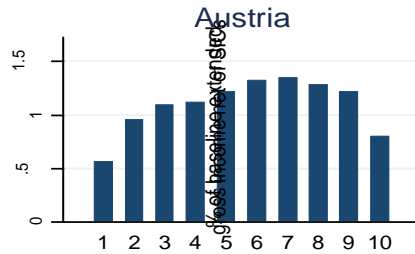
**(als % van totale overheidsinkomsten van personenbelasting en onroerend goed belasting)**


	Belasten geïmputeer de huur (IR)	Afschaffen fiscaal voordeel hyp leningen (FV Hyp)	Afschaffen onroerend goed belasting op eigen woning (OGEW)	Neutraal scenario (IR belast, afschaffing FV Hyp en OGEW)	
	% van belastinginkomsten				Absoluut bedrag (mio € per jaar)
	(a)	(b)	(c)	(a)+(b)+(c)	
<b>België</b>	6.65	6.16	-3.06	9.75	4.077,6
<b>Duitsland</b>	9.98	-	-2.44	7.54	18.945,0
<b>Finland</b>	21.56	0.19	-1.33	20.42	5.178,2
<b>Frankrijk</b>	5.13	-	-7.06	-1.93	-3.776,1
<b>Italië</b>	5.4	0.82	-2.29	3.93	7.403,8
<b>Oostenrijk</b>	6.78	-	-	6.78	1.906,2
<b>Spanje</b>	22.33	4.29	-14.65	11.97	8.046,4
<b>Ver. Kon.</b>	17.09	-	-	17.09	23.444,3

Bron: Figari et al. 2019.



# Verskil in gemidd. belastingvoet in baseline en neutraal scenario (i.e. voordeel van gebrek aan neutraliteit).



 Bias as difference in ATR scenario - baseline

## 2. Woonfiscaliteit: .... praktijken

Gunstige behandeling van eigen woning

Argumenten pro:

- Positieve externaliteiten van eigenaarschap
- Belasting op eigendom (Onroerende Voorheffing)

Argumenten contra:

- Regressiviteit van fiscale voordelen;
- Opwaartse druk op woningprijzen;
- Overinvestering in woningen en verdringing van meer productieve investeringen;
- Evt. beperkte prikkels renovatie woningen (duurzaamheid; kwaliteit)
- Afremmen verblijfs- en arbeidsmobiliteit (levenscyclus & mobiliteit).

# Structuur

1. Inleiding
2. Woonfiscaliteit: principes & praktijken
3. Verdelingseffecten: huidig systeem & 'tax shift' in de Vlaamse woonfiscaliteit
4. Bevoegdheidsrechtelijke beperkingen en opportuniteiten
5. Besluit



### 3. Verdelingseffecten: huidig systeem & 'tax shift' van de Vlaamse woonfiscaliteit

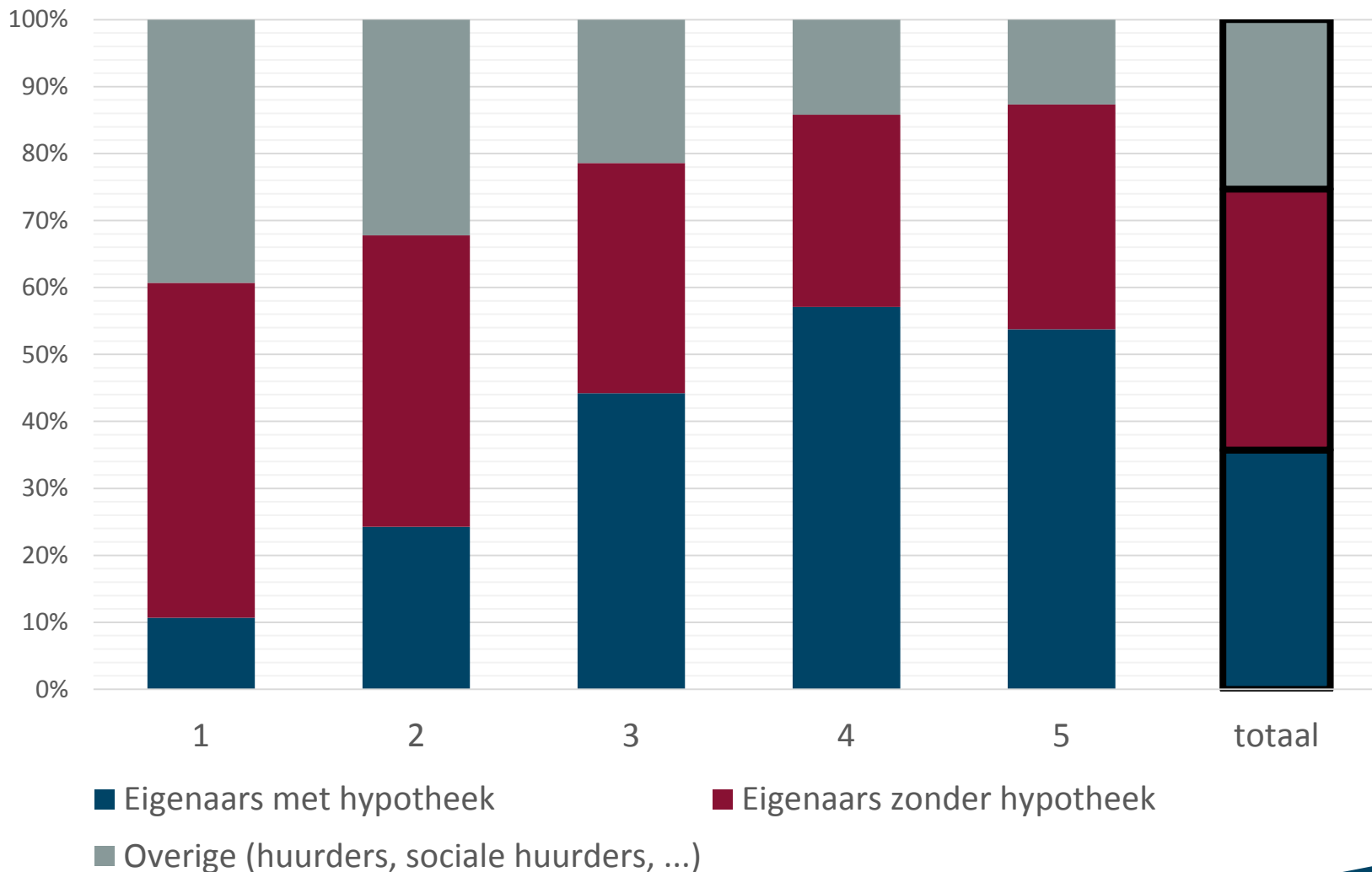
De eigen woning en de

- Personenbelasting:
  - KI vrijgesteld
  - Woonbonus
  - (+ systemen voor 2005)
- Eigendomsbelasting:
  - Onroerende Voorheffing: regionale, provinciale en gemeentelijke opcentiemen met vrijstellingen
- Transactiebelasting:
  - Verkooprecht in de Registratiebelasting

# Simulatie alternatief systeem

- Analyse met microsimulatiemodel op basis van surveygegevens en administratieve data
- Data:
  - **EU-SILC** / HFCS (surveys)
  - IPCAL / **OV** / **RR** (administratieve data)
- Microsimulatiemodel: EUROMOD
  - Berekening personenbelasting (inclusief woonbonus)
  - Berekening onroerende voorheffing
  - Berekening verkooprecht obv HFCS, imputatie in SILC, verdeeld over alle eigenaars

# Verdeling eigenaars en huurders over inkomenskwintielen - Vlaanderen



# Het huidig systeem in cijfers

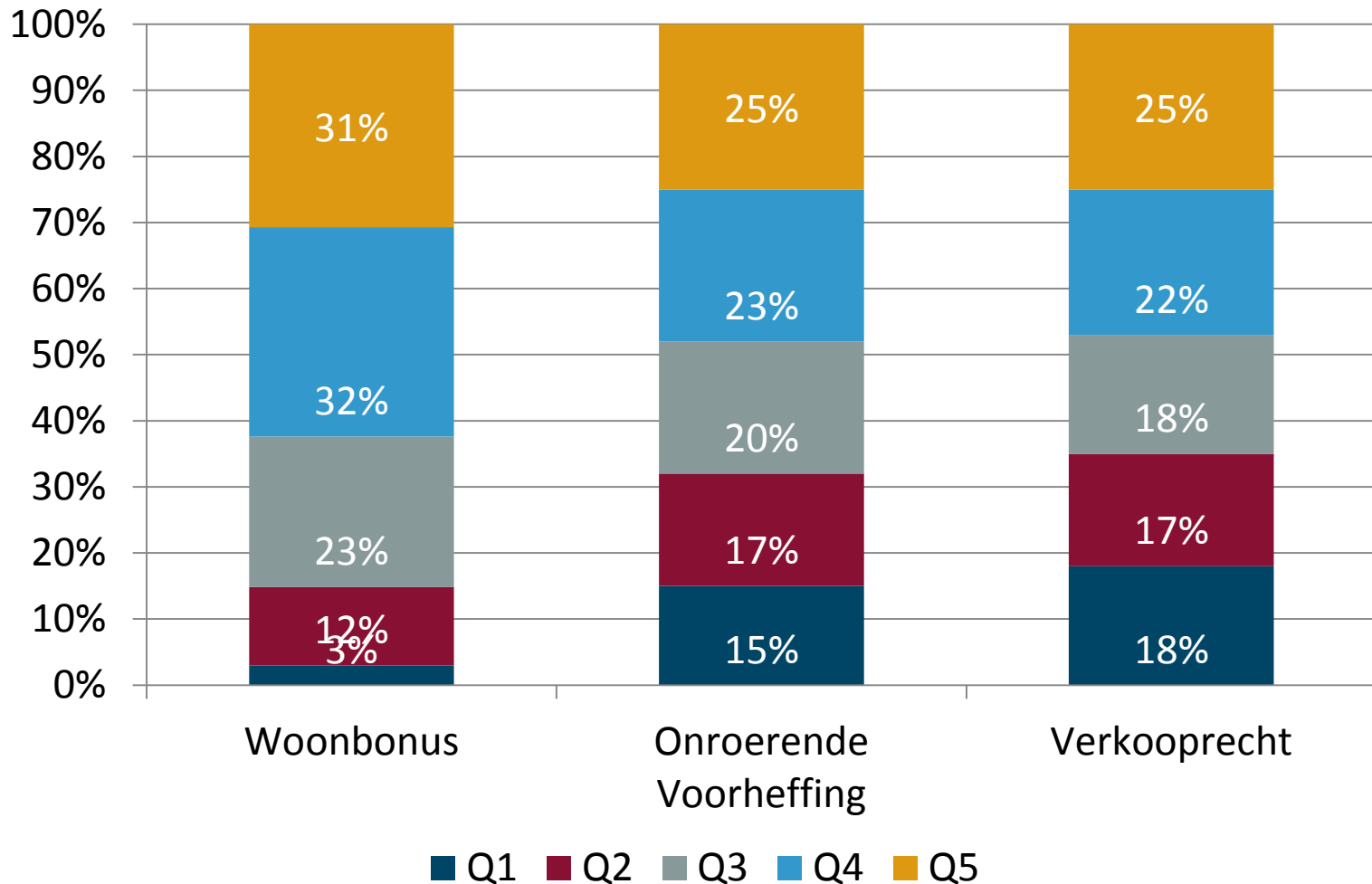
Budget 2017 (in miljoen euro), Vlaanderen:

	Administratieve data (1)	EUROMOD - SILC (2)	(2) / (1)
Personenbelasting: woonbonus	1.610	1.987	123%
Onroerende Voorheffing	1.871	1.669	89%
Verkooprecht	2.367	2.438	103%

Bronnen: (1) WB: Middelenbegroting en algemene uitgavenbegroting Vlaamse Gemeenschap, begrotingsjaar 2018; OV & VK: data inkomsten OV & VK

(2) Eigen berekeningen op basis van EUROMOD-SILC

# Verdeling budget over inkomenskwintielen





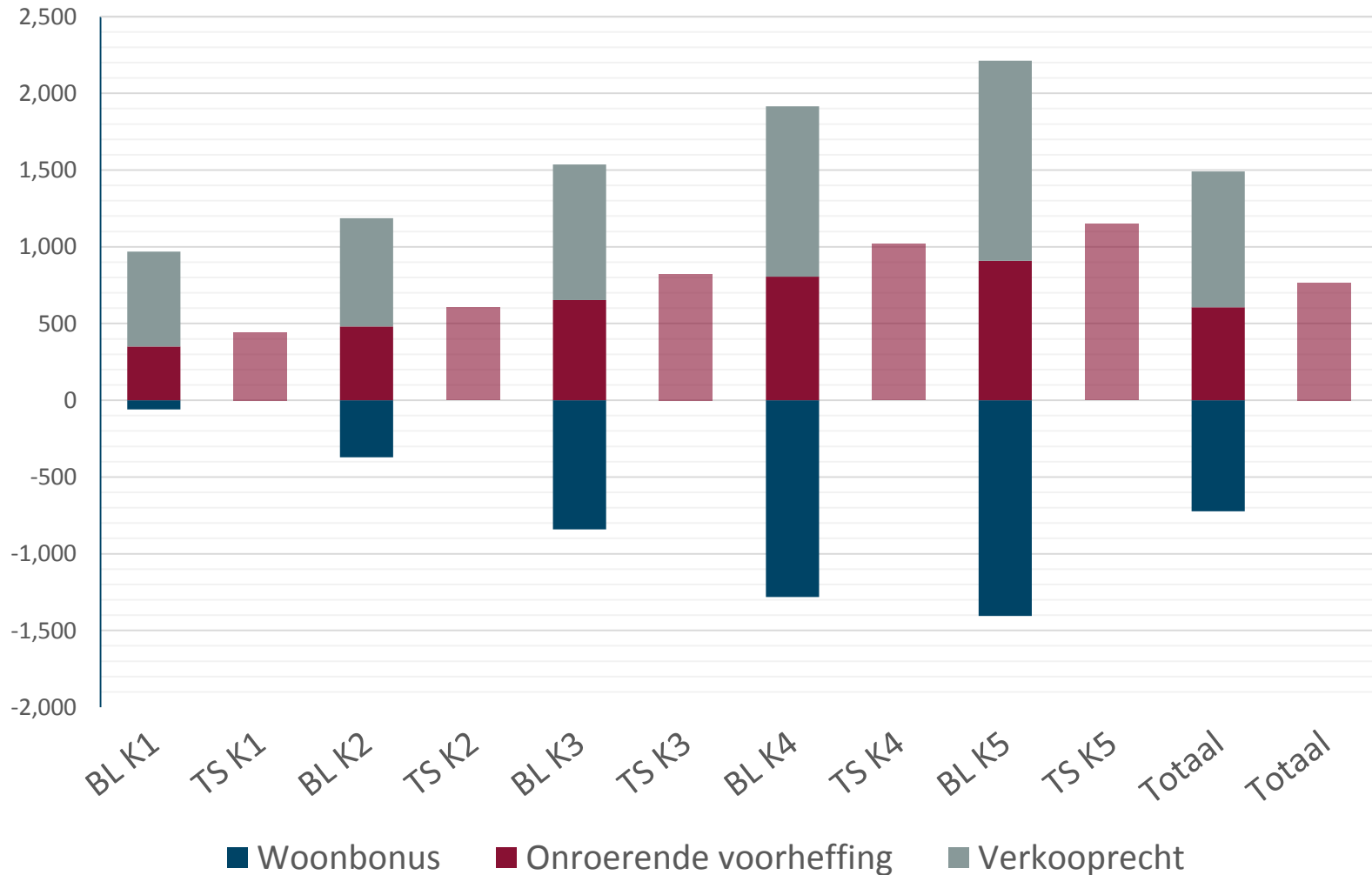
# Horizontale herverdeling

Gemiddelde belasting in baseline en *tax shift* scenario  
(afschaffing woonbonus en verkooprecht, verhoging OV):

	PB		OV		VR		Totaal	
	Baseline	Tax shift	Baseline	Tax shift	Baseline	Tax shift	Baseline	Tax shift
Eigenaars met hypotheek	15,850	18,050	950	1200	450	0	17,250	19,250
Eigenaars zonder hypotheek	11,150	11,150	850	1050	550	0	12,550	12,200
Andere	6,600	6,600	-	-	-	-	6,600	6,600

# Verticale herverdeling: Verdeling belasting(voordelen) eigen woning over inkomenskwintielen - Vlaanderen

## Baseline + tax shift



# Structuur

1. Inleiding
2. Woonfiscaliteit: principes & praktijken
3. Verdelingseffecten: huidig systeem & 'tax shift' in de Vlaamse woonfiscaliteit
4. Bevoegdheidsrechtelijke beperkingen en opportuniteiten
5. Besluit



## 4. Bevoegdheidsrechtelijke beperkingen (a) en opportuniteiten (b)

Drie doelstellingen hervorming fiscaliteit eigen woning

- een afbouw van de geïntegreerde woonbonus;
- een nultarief/verlaging voor het verkooprecht;
- een budgettaire compensatie via de onroerende voorheffing als sluitstuk.

# a. Bevoegdheidsrechtelijk kader

## 1. Huisvesting:

- de materiële bevoegdheid
- de fiscale bevoegdheid

## 2. Vergelijking met

- het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- het Waalse gewest

# 1. Huisvesting: de materiële bevoegdheid

- Bevoegdheid over huisvesting komt toe aan de gewesten (art. 6, §1, IV BWHI).
- De materiële bevoegdheid mag als *ruim en volledig* worden begrepen.

# 1. Huisvesting: fiscale bevoegdheid gewesten

- a. De autonome en algemene fiscale bevoegdheid:
  - art. 170, §2 GW;
  - de 'eigenlijke belastingen'.
- b. Bevoegdheden t.a.v. welomschreven, oorspronkelijk bestaande federale belastingen:
  - Bijz.Fin.W.;
  - de 'oneigenlijke gewestbelastingen'.
- c. De gewestelijke aanvullende personenbelasting en belastingkredieten in mindering te brengen van de PB.

# Bevindingen m.b.t. de zgn. ‘oneigenlijke gewestbelastingen’

- Relevante belastingen opgesomd in art. 3 BWFI:
  - het ‘verkooprecht’ in de registratiebelastingen;
  - de onroerende voorheffing.
- Gewesten zijn bevoegd om volgende elementen te wijzigen:
  - de aanslagvoet: tarief verkooprecht en OV aanpassen behoort tot de bevoegdheden van het gewest;
  - de vrijstellingen en verminderingen
  - de heffingsgrondslag (zie verder).



- Het gewest is bevoegd voor de heffingsgrondslag  
(= bedrag waarop de belasting wordt berekend).  
maar de (bijzondere) federale wetgever bepaalt de belastbare materie  
(= het feit of de situatie waarover belasting wordt geheven).

Specifiek voor de OV:

Afstappen van federale KI als grondslag is toegelaten

- eigen aangepast KI is mogelijk.
- ook andere grondslagen zijn mogelijk.

## De bevoegdheid van het gewest m.b.t. provinciale en gemeentelijke fiscaliteit:

- Provincies en gemeenten heffen opcentiemen op OV.
- Bij stijging gewestelijke basisheffing OV zonder begrenzing zouden opbrengsten voor gemeenten en provincies zonder noodzaak automatisch mee stijgen.
- Art. 2.1.4.0.2. VCF zorgt voor begrenzing.

# De gewestelijk aanvullende belasting op de PB

- Exclusieve bevoegdheid van het gewest m.b.t. uitgaven voor het verwerven en behouden van de eigen woning.
- Woonbonus aanpassen/afbouwen/afschaffen behoort tot de bevoegdheden van het Vlaams gewest.

# Vergelijking met Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

- afschaffing woonbonus;
- invoeren verhoogd abbattement op verkooprecht;
- onroerende voorheffing:
  - veel persoonsgebonden voordelen (op aanvraag);
  - vermindering wegens improductiviteit afgeschaft

# Vergelijking met het Waalse gewest

- 'Chèque habitat' ter vervanging van bestaande belastingverminderingen:
  - inkomensgerelateerd;
  - omzetbaar in belastingkrediet;
  - max. 20 jaar tijdens het leven (dus niet per woning, maar per belastingplichtige);
  - woning gelegen in EER
  - Enkel gericht op verwerven van woning (niet de gehele of gedeeltelijke vernieuwing)
- > kritiek: o.m.
  - maatregel zou vooral budgettair geïnspireerd zijn
  - effect op vastgoedprijzen,
  - enkel voordeliger voor inkomensgroep  $\leq 21.000$  €.
- Verlaagd tarief verkooprecht bij aankoop via lijfrente.
- Onroerende voorheffing:
  - veel persoonsgebonden voordelen (op aanvraag).

## b. Opportuniteiten

- **Huidig perspectief:** woonfiscaliteit is vooral gericht op het verwerven (evt. renoveren of vervangen) van eigen woning
- **Ruimer perspectief:** woonfiscaliteit inzetten in functie van huisvesting
  - **Duurzaamheid:** bv. energiezuiniger woningen;
  - **Kwaliteitsvol:** bv. veilig, comfortabel
  - **Mobiliteit:** bv. arbeidsmobiliteit bevorderen;
  - **Levenscyclus:** bv. woning aangepast aan levensfase.

Voorbeeld: woonrechtcertificaten voor Serviceflats

# Structuur

1. Inleiding
2. Woonfiscaliteit: principes & praktijken
3. Verdelingseffecten: huidig systeem & 'tax shift' in de Vlaamse woonfiscaliteit
4. Bevoegdheidsrechtelijke beperkingen en opportuniteiten
5. Besluit



# 5. Besluit

- Bevoegdheidsrechtelijk: geen hinderpalen
- Vlaams gewest kan autonoom het voorgestelde scenario implementeren.
- BHG kan (in beperkte mate) als inspiratiebron dienen
- Opportuniteiten om de woonfiscaliteit in een ruimer perspectief te plaatsen