

Vraag nr. 113
van 16 maart 2005
van mevrouw ANNE MARIE HOEBEKE

Handelaars en openbare werken – Onroerende voorheffing

Het probleem van de financiële consequenties van openbare werken voor handelaars, is bijzonder actueel.

Verschillende pistes worden daarbij gevolgd: dag-vergoeding, rentetoelagen,... Uiteindelijk zou men tot een reeks complementaire ondersteuningsmaatregelen moeten kunnen komen.

Eén van de domeinen waarop de Vlaamse overheid kan ingrijpen, is de onroerende voorheffing, met name in hoofde van de eigenaar van het betrokken handelspand.

Niet alleen de eigenaar-handelaar, maar ook de eigenaar-verhuurder kan immers schade lijden.

Het eerste is evident, maar ook eigenaars-verhuurders worden getroffen, namelijk als hun handelshuurders bij aanslepende openbare werken problemen krijgen om de huur te betalen - veelal één van de eerste gevolgen van een verminderde omzet. Dikwijls zijn die eigenaars gepensioneerde kleine zelfstandigen die hun gewezen zaak doorverhuren en op de huuropbrengst rekenen als aanvulling van hun pensioen.

Is een tijdelijke vermindering of vrijstelling van de onroerende voorheffing in dit verband als denkpiste reeds aan bod geweest ?

Zo ja, wat waren de bevindingen ?

Zo neen, waarom niet ?

Antwoord

De bestaande regelgeving inzake de onroerende voorheffing laat, onder welomschreven voorwaarden, in sommige gevallen een proportionele vermindering van de onroerende voorheffing toe.

Of dit al dan niet mogelijk is, moet geval per geval onderzocht worden, aangezien de concrete feitelijke situatie van doorslaggevend belang is.

Een proportionele vermindering van de onroerende voorheffing kan toegestaan worden indien cumulatief voldaan is aan volgende voorwaarden :

- het moet gaan om een niet - gemeubileerd gebouwd onroerend goed;
- dat gedurende het aanslagjaar minstens 90 dagen niet in gebruik is genomen en geen inkomsten heeft opgebracht;
- en waarbij de onproductiviteit onvrijwillig (d.L. onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige) moet zijn.

Wanneer een onroerend goed verhuurd wordt, is niet voldaan aan deze voorwaarden aangezien het goed zowel in gebruik is genomen als inkomsten opbrengt (productief is). Het feit dat de huur mogelijks niet betaald wordt, is van geen belang. De eigenaar-verhuurder beschikt ook in dat geval over een vordering tegen de in gebreke blijvende huurder, waardoor het onroerend goed theoretisch dus wel inkomsten kan opbrengen.

Het is voor de fiscale autoriteiten onmogelijk - en eigenlijk zelfs ongepast - om na te gaan of de eigenaar-verhuurder werkelijk schade lijdt. De huur kan misschien wat later, maar met interest betaald worden, etc. Er zijn bovendien ook nog heel wat andere indirecte schadelijders: toeleverende bedrijven en bedrijfjes bijvoorbeeld, vaak ook KMO's. Het is onmogelijk voor de overheid om via de onroerende voorheffing hiervoor een zinvolle maatregel te voorzien. Maatregelen van de overheid moeten eenvoudig zijn. Daarom vind ik dat de overheidsmaatregelen moeten gericht worden op de direct-schadelijders, zodat het normale economisch circuit het minst verstoord wordt. Hoe meer een overheid het normale circuit verstoort, hoe stroever en hoe slechter dit economisch circuit wordt.

Anders is het wanneer een eigenaar-verhuurder geen huurders vindt voor zijn leegstaand gebouw omdat er bv. werken aan de gang zijn in de buurt. In dit geval *kunnen* de leegstand en de onproductiviteit als onafhankelijk van de wil van de belastingplichtige worden beschouwd en *kan* een proportionele vermindering toegekend worden als aan de termijnvoorwaarde (minimum 90 dagen) voldaan is. Let wel, dit betekent niet dat de belastingplichtige gedurende die periode geen inspan-

ningen meer moet ondernemen om het onroerend goed inkomsten te laten opbrengen (vb. te huur aanbieden).