



Vlaams
Parlement

ingediend op **1813** (2018-2019) – Nr. 1
23 januari 2019 (2018-2019)

Verslag van het verzoekschrift

namens de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting
uitgebracht door Jenne De Potter

over het invoeren van overgangsmaatregelen
bij de afschaffing van de belastingvermindering
voor renovatiewerken aan woningen
die verhuurd worden aan een sociaal verhuurkantoor

Samenstelling van de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting:

Voorzitter: Paul Van Miert.

Vaste leden:

Paul Cordy, Matthias Diependaele, Jos Lantmeeters, Lieve Maes, Jan Peumans, Paul Van Miert;
Jenne De Potter, Katrien Schryvers, Koen Van den Heuvel, Peter Van Rompuy;
Willem-Frederik Schiltz, Bart Somers;
Jan Bertels, Joris Vandenbroucke;
Björn Rzoska.

Plaatsvervangers:

Piet De Bruyn, Annick De Ridder, Andries Gryffroy, Peter Persyn, Axel Ronse, Kris Van Dijck;
Robrecht Bothuyne, Dirk de Kort, Ward Kennes, Katrien Partyka;
Rik Daems, Marino Keulen;
Michèle Hostekint, Güler Turan;
Wouter Vanbesien.

INHOUD

I. Procedure	4
II. Beknopte inhoud van het verzoekschrift	4
III. Bespreking op 15 januari 2019	4
1. Toelichting namens Lydia Peeters, Vlaams minister van Financiën en Begroting, door kabinetsmedewerker Gijs Boute	4
1.1. De aanleiding tot het uitdoven van de belastingvermindering in de personenbelasting	4
1.2. De overgangsmaatregelen en communicatie	6
1.3. De sinds 1 juni 2018 verlaagde koopbelasting voor SVK's	6
2. Conclusie	6

I. Procedure

Op 5 november 2018 werd een verzoekschrift ingediend tot het invoeren van overgangsmatregelen bij de afschaffing van de belastingvermindering voor renovatiewerken aan woningen die verhuurd worden aan een sociaal verhuurkantoor (verzoekschrift nr. 5 (2018-19)).

Het verzoekschrift werd ontvankelijk verklaard op 14 november 2018 en verwezen naar de Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting voor behandeling.

Het verzoekschrift werd op 15 januari 2019 aan de agenda van de commissie geplaatst en onmiddellijk in behandeling genomen.

Op dezelfde dag kwam de commissie tot een besluit.

II. Beknopte inhoud van het verzoekschrift

Een aantal maanden geleden besliste verzoeker om een pand te verbouwen tot appartementen en die te verhuren via een sociaal verhuurkantoor. Zijn beslissing werd definitief nadat hij op de website van de Vlaamse overheid had vastgesteld dat de fiscale gunstmaatregel voor renovatiewerken aan woningen die verhuurd worden aan een sociaal verhuurkantoor nog geldig was.

Van het sociaal verhuurkantoor (SVK) vernam hij enige tijd erna echter dat er verandering op til was voor die fiscale gunstmaatregel. Krachtens het decreet van 22 juni 2018 houdende de rationalisering van fiscale gunstmaatregelen zou de fiscale gunstmaatregel voor renovatiewerken aan woningen die verhuurd worden aan een sociaal verhuurkantoor afgeschaft worden vanaf 1 januari 2019.

De verzoeker spreekt van een nog goed te keuren ontwerp van decreet terwijl het reeds gepubliceerd werd in het Belgisch Staatsblad van 28 juni 2018.

Dergelijke renovatiewerken vergen aldus de verzoeker tijd voor ontwerp, studie- en vergunningsfase en uitvoering. Pas na het sluiten van het verhuurcontract kan de gunstmaatregel ingaan. De verzoeker vraagt derhalve om bij de afschaffing van de fiscale gunstmaatregel een overgangsmatregel in te voeren voor werken die in ontwerp-, studie-, vergunnings- of uitvoeringsfase zitten.

III. Bespreking op 15 januari 2019

1. Toelichting namens Lydia Peeters, Vlaams minister van Financiën en Begroting, door kabinetsmedewerker Gijs Boute

De spreker zal ingaan op volgende elementen:

- 1° de aanleiding tot het uitdoven van de belastingvermindering in de personenbelasting;
- 2° de overgangsmatregelen en communicatie;
- 3° de sinds 1 juni 2018 verlaagde koopbelasting voor SVK's.

1.1. De aanleiding tot het uitdoven van de belastingvermindering in de personenbelasting

1.1.1. Historiek

De belastingvermindering voor renovatiewerken aan woningen die worden verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor werd in 2009 ingevoerd.

Verhuren via een sociaal verhuurkantoor biedt een aantal voordelen, maar ook een aantal verplichtingen. De eigenaar hoeft zich geen zorgen te maken over leegstand of wanbetaling door de huurder. Het SVK zorgt voor een constante verhuring en onderhoud van de woning.

Wel moet de verhuurder zijn woning minstens voor negen jaar in verhuring geven, ligt de prijs iets onder die van de private woningmarkt en moet de woning aan bepaalde kwaliteitseisen voldoen voor het welzijn van de huurder (brandveiligheid, dubbel glas, dakisolatie enzovoort).

De federale wetgever wilde een tegemoetkoming geven voor de kwaliteitseisen waaraan eigenaars moeten voldoen om te verhuren aan een SVK. Hij was echter onbevoegd om subsidies te geven, aangezien dit een gewestelijke bevoegdheid was in het kader van het woonbeleid. En ook de korting voor SVK-woningen in de onroerende voorheffing was inmiddels regionale materie.

Daarom werd er dus in 2009 een nieuwe extra incentive gecreëerd in de personenbelasting (PB). Met de zesde staatshervorming werd deze belastingvermindering geregionaliseerd, aangezien zij beter aanleunde bij gewestelijke bevoegdheden.

1.1.2. Wirwar van beleidsimpulsen

Inmiddels kenden we in 2018 een hele waaier aan andere incentives voor SVK-verhuringen. Men kon/kan voor kwaliteitswerken een beroep doen op:

- de Vlaamse renovatiepremie;
- de Vlaamse verbeterings- en aanpassingspremie (VAP);
- de sociale dakisolatiepremie;
- het basistarief in de onroerende voorheffing bedraagt 1,6% in plaats van 2,5%, en ook de gemeentelijke opcentiemen worden navenant verminderd.

Bij een teveel aan incentives wordt het geheel onoverzichtelijk voor de burger. Het financieel voordeel wordt versnipperd over verschillende regelingen met verschillende voorwaarden, maar is ook aan te vragen bij en te beoordelen door diverse overheidsinstanties, verspreid over meerdere bevoegdheidsniveaus.

Het kost de burger zeer veel inspanningen om uit te pluizen of deze elk apart van toepassing zijn op zijn situatie, en zelfs indien dat het geval is, raakt hij vaak ontmoedigd door de papierwinkel die moet worden ingevuld om van alle regelingen gebruik te maken.

1.1.3. Nieuwe regeling

Er werd daarom voor gekozen de eenvoudigste maatregel te versterken en de belastingvermindering voor renovatiewerken aan woningen die worden verhuurd aan een sociaal verhuurkantoor in de personenbelasting te laten uitdoven. Het tarief in de onroerende voorheffing voor SVK-woningen werd verder verlaagd. Dit werd geregeld in het decreet van 22 juni 2018 houdende rationalisering van fiscale gunstmaatregelen, dat in de loop van mei 2018 in de Commissie voor Financiën van het Vlaams Parlement behandeld en goedgekeurd werd.

Concreet werd het huidige basistarief van 1,6% voor sociale woningen door de inkanteling van de provinciale opcentiemen verhoogd tot 2,54% (wat de facto neerkomt op een status quo van de fiscale druk). Dit basistarief werd in dit decreet nu verder verlaagd tot 2,4% teneinde te komen tot een bundeling van de financiële incentives.

Qua praktische uitvoering wijzigt er niets: net als in de vroegere regeling, moeten/zullen de sociale verhuurkantoren uiterlijk op 31 maart van het

aanslagjaar (via een webapplicatie) aan de Vlaamse Belastingdienst meedelen welke woningen zij huren. Op basis hiervan kan de Vlaamse Belastingdienst het verlaagd tarief automatisch toepassen. Eens het onroerend goed is geregistreerd, wordt het verlaagd tarief toegekend zolang het hoofdhuurcontract tussen de eigenaar en het SVK loopt.

1.2. De overgangsmaatregelen en communicatie

De maatregel in de personenbelasting werd afgeschaft voor nieuwe uitgaven die gemaakt worden vanaf 1 januari 2019. Dit betekent dat de belastingvermindering verder kon genoten worden voor uitgaven die werkelijk werden betaald uiterlijk op 31 december 2018.

Wanneer iemand voor het overige blijft voldoen aan de voorwaarden zal hij voor die uitgaven gedurende negen jaar van een belastingvermindering kunnen genieten. Uitgaven die na die datum gebeuren (ongeacht wanneer de werken zelf plaatsvonden), zullen niet langer in aanmerking komen voor de belastingvermindering.

Er was dus wel degelijk een overgangsregeling voorzien, wetende dat het decreet al goedgekeurd werd in mei 2018. Deze gold dus voor werken aan de SVK-woning die betaald werden ten laatste in 2018. Ook moest de woning ten laatste in 2018 verhuurd zijn aan het SVK.

Volgens de indiener van het gerelateerde verzoekschrift wordt de uitdoving van de belastingvermindering niet vermeld op de website van de Vlaamse overheid.

De voorwaarden op deze website stellen echter dat enkel werken die gedaan en betaald worden in 2018 in aanmerking komen voor de belastingvermindering.

Naar aanleiding van de vraag van de verzoeker werd de website wel aangevuld met de extra vermelding dat de belastingvermindering bijgevolg wordt opgeheven voor uitgaven gedaan vanaf 1 januari 2019.

1.3. De sinds 1 juni 2018 verlaagde koopbelasting voor SVK's

Tot slot wordt er nog op gewezen dat sinds 1 juni 2018 ook een verlaagd registratierecht van toepassing is op de aankoop van woningen die gedurende negen jaar aan een SVK worden verhuurd: 7% in plaats van 10%. Een substantieel fiscaal voordeel dus.

De spreker concludeert dat het Vlaams beleid wel degelijk eigenaars blijft aansporen om hun woningen te verhuren aan sociale verhuurkantoren.

2. Conclusie

De Commissie voor Algemeen Beleid, Financiën en Begroting beslist na advies namens minister Lydia Peeters eenparig met 9 stemmen het verzoekschrift – ingediend tot het invoeren van overgangsmaatregelen bij de afschaffing van de belastingvermindering voor renovatiewerken aan woningen die verhuurd worden aan een sociaal verhuurkantoor – af te wijzen.

Paul VAN MIERT,
voorzitter

Jenne DE POTTER,
verslaggever