

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 86

van **ROOSMARIJN BECKERS**

datum: 10 november 2020

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Eigenaars assistentiewoningen - Vrijstelling onroerende voorheffing

Op de website van Vlaanderen.be staat het volgende:

“Een erkende assistentiewoning moet minstens voldoen aan de volgende eisen:

1. De woning is aangepast en volledig rolstoeltoegankelijk: bredere gangen en deuropeningen, makkelijk bereikbare stopcontacten, geen drempels, een lift als er meerdere verdiepingen zijn, enzovoort.
2. Er is een woonassistent die kan helpen bij alle mogelijke problemen en vragen.
3. Er is de garantie op crisiszorg en overbruggingszorg (tijdelijke, aangepaste zorg): als er zich een noodsituatie voordoet, bent u er zeker van dat er onmiddellijk de nodige zorg wordt geboden.
4. Er is een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en er is een bewonersraad waar bewoners hun advies mogen geven over de werking.
5. In een assistentiewoning wordt 24u op 24u toezicht gegarandeerd. Er is een noodoproepsysteem, waarbij uw oproep 24u/24u meteen wordt beantwoord. Maar er is geen 24u op 24u zorg. De zorg in een assistentiewoning is deze die u zou ontvangen indien u thuis zou verblijven.”

Assistentiewoningen zijn meestal duurder in aankoop dan een klassieke woning, mede door deze eisen die gesteld worden om erkend te worden. Dat heeft een serieuze impact op de factuur. Een assistentiewoning is bovendien moeilijk herverkoopbaar, omdat beleggers weten dat het geen goed beleggingsproduct is.

Er zijn wel enkele fiscale voordelen aan een erkende assistentiewoning. Een erkende assistentiewoning geniet een verlaagd btw-tarief van 12% in plaats van de gangbare 21%. Daarbovenop zijn erkende assistentiewoningen vrijgesteld van onroerende voorheffing. Net in dit laatste fiscale voordeel wringt het schoentje. Eigenaars zijn vrijgesteld van onroerende voorheffing, maar krijgen wel elk jaar een aanslagbiljet en moeten dan zelf een bezwaarschrift indienen. Doen ze dat niet, dan moeten ze de onroerende voorheffing toch betalen.

Eigenaars nemen een groot risico bij de aankoop van een erkende assistentiewoning door de hoge aankoopprijs en het risico op huurleegstand. De huur schommelt tussen 2000 en 2500 euro per maand en die bedragen zijn niet voor iedereen haalbaar. Tevens hebben de eigenaars minder grip op hun pand aangezien het over beheerd vastgoed gaat. Bovendien is er momenteel een overaanbod, ondanks het feit dat het Federaal

Planbureau voorspelt dat het aantal bejaarden tussen 2020 en 2060 met ruim 1 miljoen zal toenemen.

1. Wat is de reden waarom eigenaars van erkende assistentiewoningen toch elk jaar een bezwaarschrift moeten indienen tegen het aanslagbiljet voor de onroerende voorheffing?
2. Plant de minister om de vrijstelling van onroerende voorheffing voor erkende assistentiewoningen te vereenvoudigen? Zo ja, op welke manier? Zo niet, waarom niet?
3. Zal de minister in de toekomst nog andere initiatieven nemen in verband met de erkende assistentiewoningen? Zo ja, welke?

ANTWOORD

op vraag nr. 86 van 10 november 2020

van **ROOSMARIJN BECKERS**

1. De Vlaamse Codex Fiscaliteit bepaalt in artikel 2.1.6.0.1, eerste lid, 1°, dat de vrijstelling van onroerende voorheffing voor onroerende goederen die zonder winstoogmerk worden bestemd voor specifieke doeleinden, wordt toegekend op aanvraag van de belastingplichtige. Ook erkende assistentiewoningen behoren tot de doelgroep van deze decretale bepaling.

Het gaat m.a.w. om een vrijstelling die op aanvraag van de belastingplichtige kan toegekend worden en waarvoor aan bepaalde decretale voorwaarden dient voldaan te worden. Aangezien de feitelijke situatie van een assistentiewoning kan wijzigen, is het nodig om op basis van aanvraag en bewijsstukken periodiek te onderzoeken of aan de vrijstellingsvoorwaarden (bestemming van het onroerend goed en afwezigheid van winstoogmerk) is voldaan.

2. De aanvraag- of bezwaarprocedure is eenvoudig. Als het aanslagbiljet nog niet is verzonden kan het aanvraagformulier worden gebruikt dat de Vlaamse Belastingdienst ter beschikking stelt. Is er wel al een aanslagbiljet bezorgd, dan kan de vrijstelling worden aangevraagd via de bezwaarprocedure die gehanteerd wordt bij alle heffingen waar geen automatische vrijstelling aan te pas komt. Het bezwaarschrift kan binnen een termijn van drie maanden worden ingediend. Dit kan schriftelijk of online via het digitaal loket.

Als de assistentiewoningen commercieel worden uitgebaat, moet de jaarlijkse aanvraag toe laten om na te gaan of de voorwaarde van gebrek aan winstoogmerk is vervuld. Bij de non-profit of publieke sector kent de Vlaamse Belastingdienst de vrijstelling in principe wel toe voor meerdere jaren (tot vijf jaar) en dient deze dus niet jaarlijks opnieuw aangevraagd te worden.

Aangezien de decretale voorwaarden periodiek toch een controle vereisen, zijn er momenteel geen mogelijkheden om deze aanvraag nog eenvoudiger te maken.

3. Er worden momenteel geen andere fiscale initiatieven overwogen in verband met erkende assistentiewoningen.