Vlaams Parlement

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 254
van **SARAH SMEYERS**
datum: 22 januari 2021

---

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Ongelijke fiscale behandeling van onroerend goed in binnen- en buitenland - Resultaten overleg met de federale minister van Financiën

Eind vorig jaar veroordeelde het Europees Hof van Justitie België tot een boete van 2 miljoen euro en een dwangsom van 7500 euro per dag zolang ons land de regels rond de belasting op huurinkomsten niet gelijkstelt. Belgen die vastgoed verhuren in eigen land, worden nu namelijk belast op basis van het kadastraal inkomen, terwijl landgenoten die in het buitenland iets verhuren belast worden op de reële huurinkomsten. Een ongelijkheid die moet worden rechtgetrokken, vindt het EU-Hof. Het kadastraal inkomen ligt lager dan het reële inkomen, en dus is er een voordeel voor wie vastgoed in eigen land verhuurt. Het was trouwens niet de eerste keer dat dit gebeurde: ook in april 2018 werd ons land al eens veroordeeld en aangemaand om zo snel mogelijk tot een oplossing te komen.

Tijdens de laatste vergadering van 2020 van de commissie Wonen (10 december 2020) stelde de minister: "Ik houd mijn hart vast voor de gevolgen daarvan op onze huurmarkt. Het is evident dat verhuurders een rendement willen. In vele gevallen is dat voor hen een belegging en als het sop de kolen niet meer waard is, dan zullen ze een andere belegging zoeken, wat je hen niet kwalijk kan nemen. Dan krijgen we het probleem dat minder mensen zullen investeren in onze huurmarkt en dat er minder aanbod zal zijn, en laat dat net nu al een probleem zijn op onze huurmarkt."

Verder stelde de minister: "Ik kan u nog geen zicht geven op wat de eventuele gevolgen zullen zijn. Uw vraag komt net een beetje te vroeg, want vanavond zit ik samen met minister Van Peteghem. Ik heb ondertussen begrepen dat men de uitspraak van het Hof van Justitie zal aangrijpen om de behandeling tussen de belasting van binnen- en buitenlandse onroerende goederen gelijk te trekken. Men zou de keuze maken om te kijken naar de buitenlandse onroerende goederen, maar het is mij nog niet helemaal duidelijk hoe dat er precies zal uitzien. Het valt dus af te wachten."

Om te eindigen met: "Als de federale overheid ervoor kiest om zich op het buitenlands onroerend goed te richten, dan zal het effect voor onze binnenlandse huurmarkt eerder miniem zijn. Als ze toch kiezen voor een reële belasting van de huurinkomsten, dan vrees ik inderdaad het ergste."

Diezelfde avond, op 10 december 2020, vond er een overleg plaats met federaal minister Van Peteghem. De minister besprak toen ook de federale plannen in verband met de btw op sloop- en renovatiewerken.

1. Welke resultaten heeft dit overleg opgeleverd?

2. Is de minister te weten gekomen of de federale overheid zich al dan niet wenst te richten op buitenlands onroerend goed dan wel op de reële belasting van de (binnenlandse) huurinkomsten?
3. Wat zal de minister, afhankelijk van de uitkomst van het overleg, verder ondernemen?

MATTHIAS DIEPENDAELE
VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

ANTWOORD
op vraag nr. 254 van 22 januari 2021
van **SARAH SMEYERS**

Op 10 december 2020 heb ik inderdaad een overleg gehad met de federale minister van Financiën, Vincent Van Peteghem.

1. We hebben effectief ook het federale plan besproken om de btw op afbraak en wederopbouw tijdelijk te verlagen naar 6% in heel België.
   Die tijdelijke uitbreiding van dat verlaagd tarief voor afbraak en wederopbouw wordt gekoppeld aan de voorwaarde dat het gaat om de enige en eigen woning van de bouwheer en legt een maximale grootte op van 200m². Wij hebben kenbaar gemaakt dat deze extra voorwaarden een hinderpaal vormen voor private investeerders die de nieuwe woning naderhand willen verhuren. Vereist is immers dat de bouwheer zelf in de nieuwe woning gaat wonen gedurende minstens 5 jaar.
   Deze voorwaarde, net zoals de oppervlaktevoorwaarde van 200m², is evenwel vereist aldus minister Van Peteghem, om de tijdelijke verlaging van de btw te kunnen doorvoeren. Bijgevolg kon hieraan niets meer gewijzigd worden.

2. Wat de buitenlandse onroerende goederen betreft, daarvan is inmiddels bekend geraakt dat er wordt geopteerd om ook buitenlandse onroerende goederen een kadastraal inkomen toe te kennen. De reële belasting van de huurinkomsten is in dat geval niet aan de orde en bijgevolg is er ook geen impact op de binnenlandse huurmarkt.

3. Er is afgesproken geweest met minister Van Peteghem om periodiek overleg in te plannen zodat er verder constructief van gedachten kan worden gewisseld. Wanneer er nieuwe elementen opduiken, zullen we niet aarzelen om dit opnieuw voor te leggen.