

## **Samenvatting**

Om de belastbare inkomsten uit een onroerend goed vast te stellen, hanteert de wetgever als basis het jaarlijkse netto-inkomen opgebracht door dat onroerend goed. Meestal wordt dit inkomen forfaitair geschat door de administratie van het Kadaster, onder meer aan de hand van complexe schalen vastgesteld op basis van de kenmerken van het goed en de huurwaarde van de vastgoedmarkt in 1975, door vergelijking met andere gelijksoortige goederen. Het kadastraal inkomen dient ook als grondslag voor de berekening van de onroerende voorheffing, die een bron van ontvangsten is voor de gewesten, de provincies en de gemeenten.

Voor een correcte inning van de belasting en met het oog op de fiscale billijkheid zou het kadastraal inkomen moeten beantwoorden aan de reële kenmerken van het onroerend goed (aanwezigheid van één of meer badkamers, centrale verwarming, aantal bewoonbare vertrekken, enz.). Daarom heeft de wetgever bepaald dat de gegevens die de administratie van het Kadaster voor een onroerend goed registreert, bij elke aanzienlijke wijziging van het goed moeten worden aangepast. Sinds 1979 moeten de gegevens in principe minstens om de tien jaar worden herschat in het kader van de algemene perequatie van de kadastrale inkomens.

Door het uitblijven van een algemene perequatie sinds 1981, enigszins gecompenseerd door de jaarlijkse indexering sinds 1991, is de herschatting van het kadastraal inkomen van gewijzigde onroerende goederen van essentieel belang geworden. Daarom heeft het Rekenhof onderzocht of de kadastrale inkomens effectief worden herschat als een goed wordt vergroot, herbouwd of aanzienlijk gewijzigd.

In een eerste fase werden de kenmerken van de woongebouwen geregistreerd door de administratie globaal vergeleken met de gegevens beschikbaar over het vastgoed. Daarbij werden verschillen vastgesteld, die erop wijzen dat de informatie van het Kadaster niet overeenstemt met de huidige, werkelijke toestand. Zo blijkt de administratie het aantal woningen met een badkamer of centrale verwarming te onderschatten. Het grote aantal bescheiden woningen (die recht geven op diverse fiscale voordelen) in het totale vastgoed (ongeveer 43% van de woongebouwen volgens de gegevens van het Kadaster) wijst erop dat mogelijk vele woningen werden gemoderniseerd of aangepast aan de moderne comfortnormen zonder dat het kadastraal inkomen ervan werd herschat.

Het onderzoek van de informatiebronnen waarmee de administratie van het Kadaster zich zou moeten informeren over aanzienlijke wijzigingen aan onroerende goederen, brengt diverse tekortkomingen aan het licht.

Eenzijds blijkt de spontane aangifte, die de belastingplichtige moet doen als zijn goed aanzienlijk werd gewijzigd, amper voor te komen. Om daarin verandering te brengen zouden de gemeentebesturen bij elke bouw aanvraag automatisch het daartoe bestemde aangifteformulier kunnen toesturen aan de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning. Ook zouden de sancties waarin het Wetboek van Inkomstenbelastingen voorziet als er geen spontane aangifte wordt ingediend, effectief moeten worden toegepast.

De lijsten van de eigendommen waaraan wijzigingen werden aangebracht, die de gemeentebesturen driemaandelijks moeten indienen bij het Kadaster, zijn bovendien meestal beperkt tot de werken waarvoor een vergunning vereist is. Op dit ogenblik vertoont de gewestelijke regelgeving bovendien de tendens om het aantal werken waarvoor een vergunning nodig is, te beperken.

De gemeentebesturen zouden bovendien de bouwvoertredingen die ze vaststellen, aan de administratie van het Kadaster moeten melden. De administratie moet hen eraan herinneren over welke gegevens ze in dat geval moet kunnen beschikken.

De aanwijzende schatters die de gemeenten moeten aanstellen, zouden meer moeten samenwerken met het Kadaster, aan de hand van een werkwijze die deze administratie bepaalt.

Tenslotte zou het Kadaster kunnen overwegen of het niet nuttig zou zijn gebruik te maken van de informatie waarover de gewesten en de gemeenten beschikken in het kader van de premies die ze toekennen voor de renovatie van woningen, alsook van de fiscale voordelen die om soortgelijke redenen toegekend worden door de Staat. In dat geval moet weliswaar worden onderzocht of dergelijk optreden geen afbreuk doet aan een coherent overheidsoptreden, doordat de financiële stimulansen voor renovatie zouden worden afgezwakt. In voorkomend geval zou een wettelijk initiatief kunnen worden overwogen om de verhoging van het kadastraal inkomen ingevolge de renovatie van een woongebouw waarvoor een premie of een fiscaal voordeel werd toegekend, voor een nader te bepalen periode uit te stellen.